

## **TOP 3/1 - Wohnungen mit WAHNSINNSPREISEN - Wohnen in Enns - Idyllisches Zuhause in Oberösterreich**



Hauseingang

**Objektnummer: 6547/3561**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Wohnfläche:</b>	74,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.815,98 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,69 €
<b>Heizkosten:</b>	89,42 €
<b>USt.:</b>	31,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf





# STIEGE 3 ERDGESCHOSS

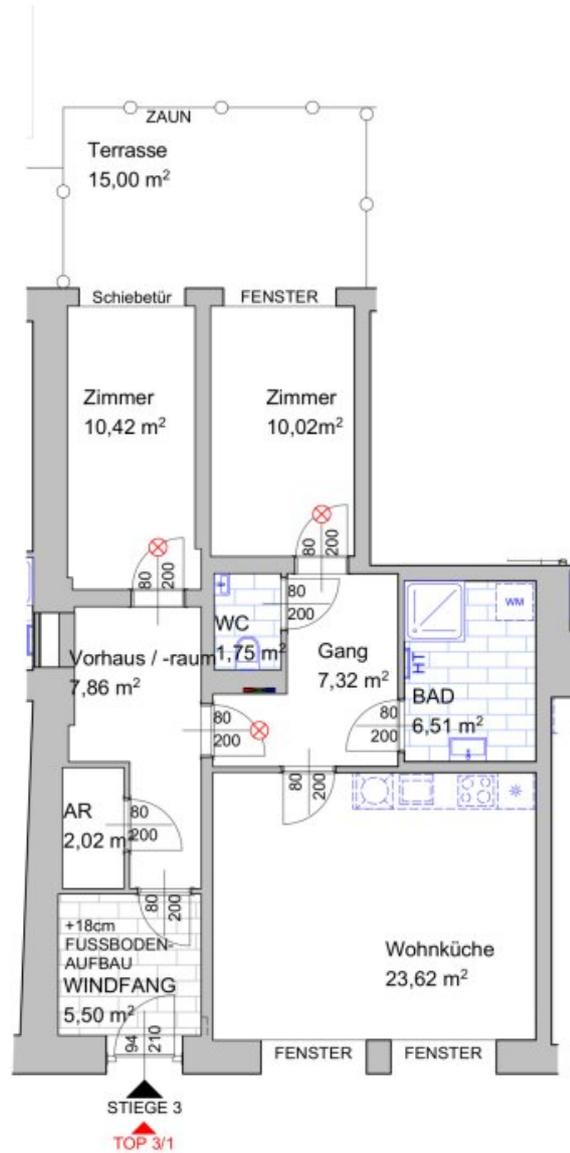
## TOP 3/1

WOHNNUTZFLÄCHE 74,34m<sup>2</sup>

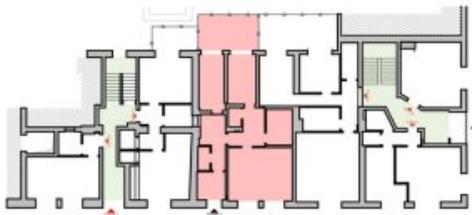
3-ZIMMER WOHNUNG

TERRASSE 15,00m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL ---



Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern! Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen! Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen



ÜBERSICHTSPLAN M 1:500  
ERDGESCHOSS

M 1:100



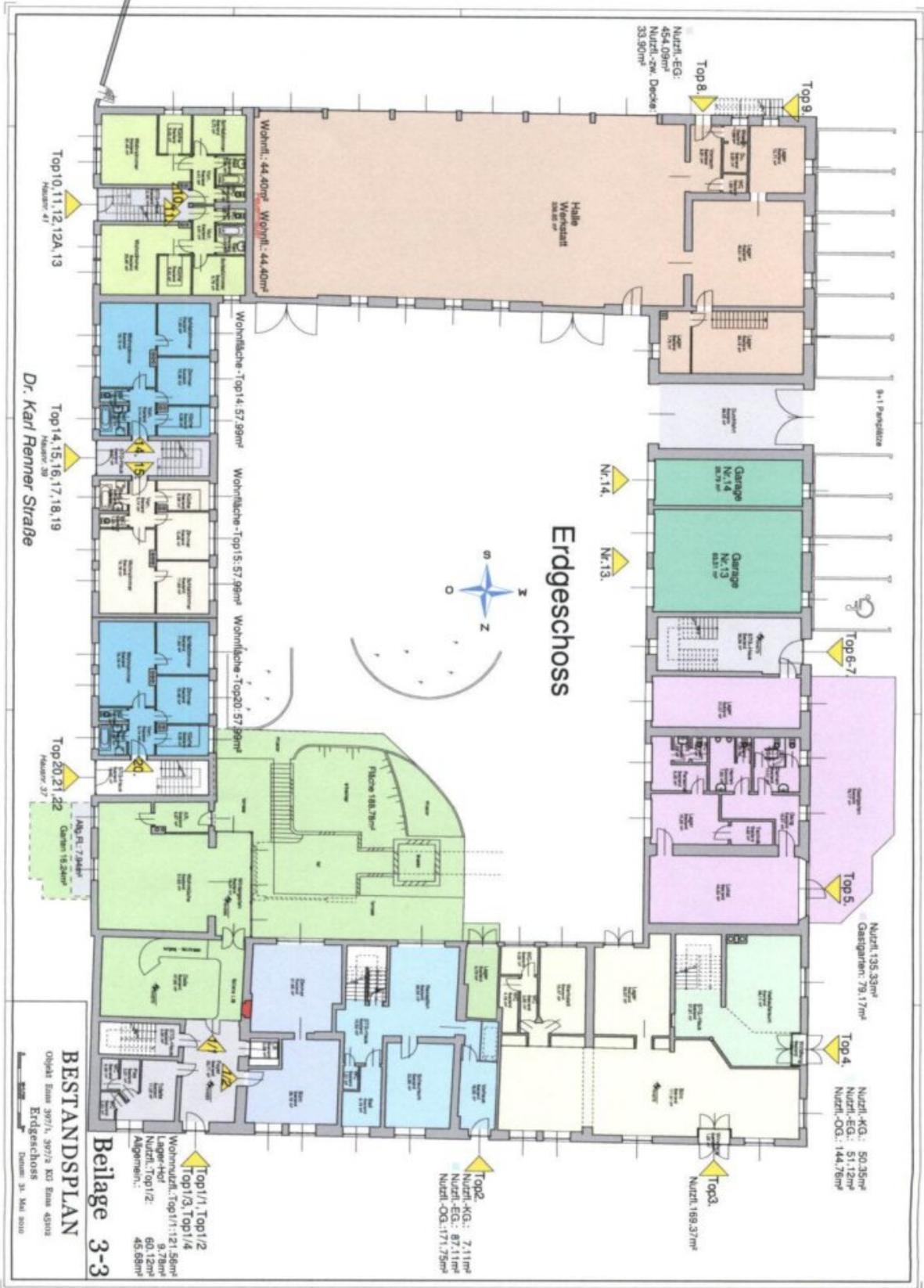
4470 ENNS, Dr. RENNER-STRASSE 35

VORABZUG

**SPELL**  
Immobilien GmbH  
Gartengasse 24 / TOP 1  
2500 Baden

**Ing. Rupert Weber e.U.**  
Gartengasse 24/1  
2500 Baden

PLANSTAND: 11.11.2022  
Unverbindliche Verkaufsinformation. Änderungen vorbehalten.



Erdgeschoss

Dr. Karl Renner Straße

BESTANDSPLAN

Objekt: Baum 397/1, 397/2, Kof Baum 45/05  
Erdgeschoss  
Datum: 31. Mai 2010

Beilage 3-3

Top1/1, Top1/2  
Top1/3, Top1/4  
Wohnnutzfl.: Top1/1: 121,56m²  
Lager-Hof  
Nutzfl.: Top1/2: 60,58m²  
Allgemein: 49,58m²

Top2  
Nutzfl.-GG: 7,11m²  
Nutzfl.-EG: 87,11m²  
Nutzfl.-OG: 171,75m²

Top3  
Nutzfl.: 169,37m²

Top4  
Nutzfl.-KG: 50,35m²  
Nutzfl.-EG: 51,12m²  
Nutzfl.-OG: 144,76m²

Top5  
Nutzfl.: 135,33m²  
Garagen: 79,17m²

Nr.14  
Nr.13

Top10,11,12,12A,13  
Nutzfl.: 41

Wohnfl.: 44,40m²  
Wohnfl.: 44,40m²

Wohnfläche - Top14: 57,99m²

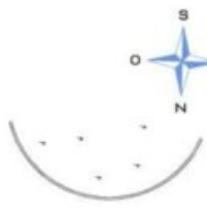
Wohnfläche - Top15: 57,99m²

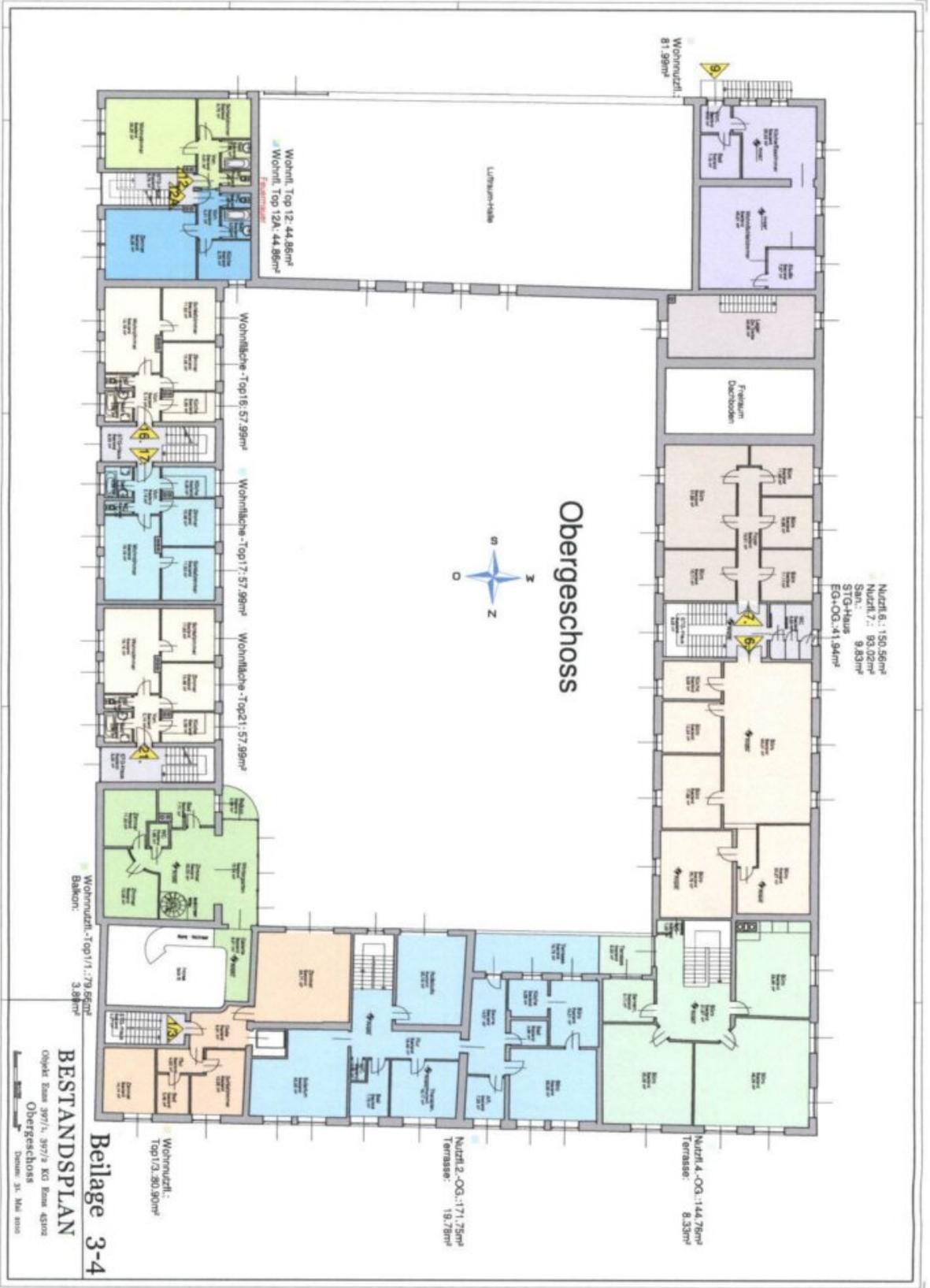
Wohnfläche - Top20: 57,99m²

Top8  
Nutzfl.-EG: 454,09m²  
Nutzfl.-zw. Decke: 33,90m²

Top9

8+1 Parkplätze





# Obergeschoss

Nutzfl. 6.: 150,56m²  
 Nutzfl. 7.: 93,02m²  
 San.: 9,83m²  
 StG+Haus  
 EG+OG: 1,34m²

Wohnnutzfl.: 81,99m²

Wohnfl. Top 12: 44,86m²  
 Wohnfl. Top 12A: 44,86m²

Wohnfläche - Top 6: 57,99m²

Wohnfläche - Top 7: 57,99m²

Wohnfläche - Top 2: 57,99m²

Wohnnutzfl. - Top 1/1: 79,86m²  
 Balkon: 3,89m²

Nutzfl. 2.-OG: 171,75m²  
 Terrassen: 19,78m²

Nutzfl. 4.-OG: 144,75m²  
 Terrassen: 8,33m²

Wohnnutzfl.: Top 1/3: 30,90m²

**Bestandsplan**  
 Objekt: Baum 397/1, 397/2 KG Baum 43/20  
 Obergeschoss  
 Datum: 31. Mai 2010

Beilage 3-4



# Dachgeschoss



Wohnfläche - Top13: 80,22m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Top18: 53,80m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Top19: 53,80m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Top22: 53,80m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Top11: 71,06m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Top14: 90,00m<sup>2</sup>

## BESTANDSPLAN

Objekt: Baum 2977/1, 2977/2 KG Baum 45102  
 Dachgeschoss  
 Datum: 21. Mai 2010

Beilage 3-5

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnnutzfläche** von rund **75 m<sup>2</sup>**, **3 Zimmer**
- **Terrasse mit rund 15 m<sup>2</sup>**
- **Kunststofffenster**
- **Gastherme, per Radiatoren**
- **Wohnung befindet sich im Erdgeschoß**
- **aktuell vermietet: Nettomiete € 508,64**
- **Mietvertrag läuft am 30.09.2027 aus**
- **Kaufpreis als Gewerbetreibender (€ 162.000 inkl. 20% USt)**

## Die Beschreibung:

Der Grundriss ist großzügig konzipiert und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein WC, einer Küche, Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer und Kinderzimmer.

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Zentralheizung per Pellets

## Infrastruktur:

Nahversorger, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Cafe, Restaurant, Bank, Apotheke,... sind fußläufig erreichbar.

## **Verkehrsanbindung:**

**Bus 400:** Linz - Asten - **Enns** - Steyr

**Bus 404:** Enns Hauptplatz - Enns Bahnhof - Enns Logistikzentrum

**Bus 409:** Mauthausen - **Enns** - Linz Chemiewerk

## **Auto:**

Anschlussstelle **Enns Ost (A1)** erreichen Sie in **rund 5 Minuten**

**Linzer Innenstadt** ist in rund **25 Minuten** erreichbar.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap