

**TOP 11 - Wohnungen mit WAHNSINNSPREISEN - Wohnen  
in Enns - Idyllisches Zuhause in Oberösterreich**



**Objektnummer: 6547/3560**

**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>	44,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</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>	79.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.779,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,73 €
<b>USt.:</b>	10,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



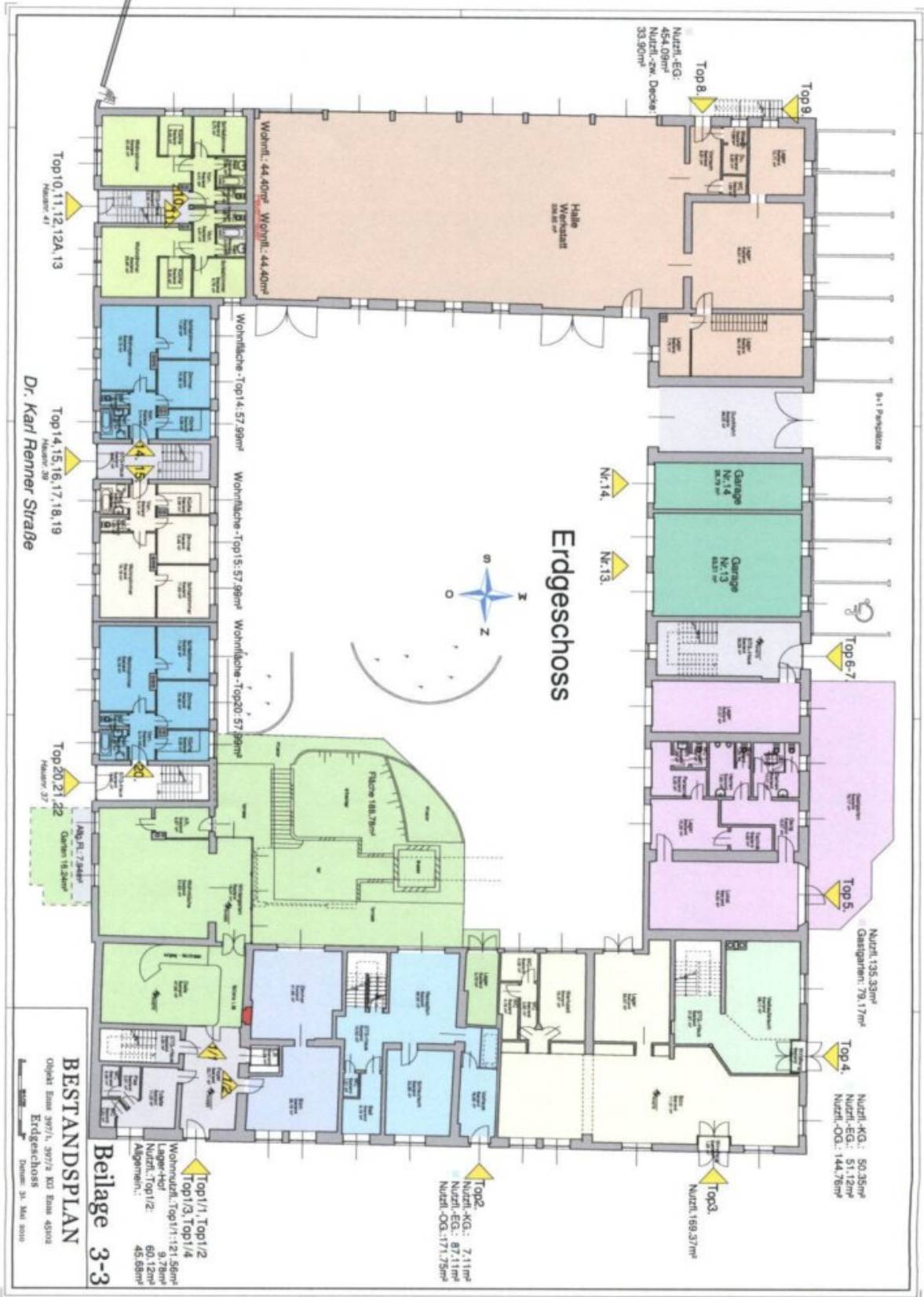
**Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67







# Erdgeschoss

Dr. Karl Renner Straße

**BESTANDSPLAN**  
 Objekt: Baum 397/1a, 397/1b, Kof Baum 45105  
 Erdgeschoss  
 Datum: 31. Mai 2010

**Beilage 3-3**

**Top 9**  
 Nutzfl.-EG: 454,09m²  
 Nutzfl.-cw. Decke: 33,90m²

**Top 8**

**Top 10, 11, 12, 12A, 13**  
 Nummer 41

**Wohnfläche - Top 14: 57,99m²**

**Wohnfläche - Top 15: 57,99m²**

**Wohnfläche - Top 20: 57,99m²**

**Top 14, 15, 16, 17, 18, 19**  
 Nummer 39

**Top 20, 21, 22**  
 Nummer 37

**Top 5**  
 Nutzfl. 135,33m²  
 Garagen: 79,17m²

**Top 4**  
 Nutzfl. KG: 50,35m²  
 Nutzfl.-EG: 51,12m²  
 Nutzfl.-OG: 144,75m²

**Top 3**  
 Nutzfl. 169,37m²

**Top 2**  
 Nutzfl.-KG: 7,11m²  
 Nutzfl.-EG: 97,11m²  
 Nutzfl.-OG: 171,75m²

**Top 1/1, Top 1/2, Top 1/3, Top 1/4**  
 Wohnnutzfl. Top 1/1: 121,56m²  
 Lager-Hof: 51,15m²  
 Nutzfl. Top 1/2: 60,58m²  
 Allgemein: 43,58m²

**Garage Nr. 14: 83,79m²**

**Garage Nr. 13: 85,37m²**

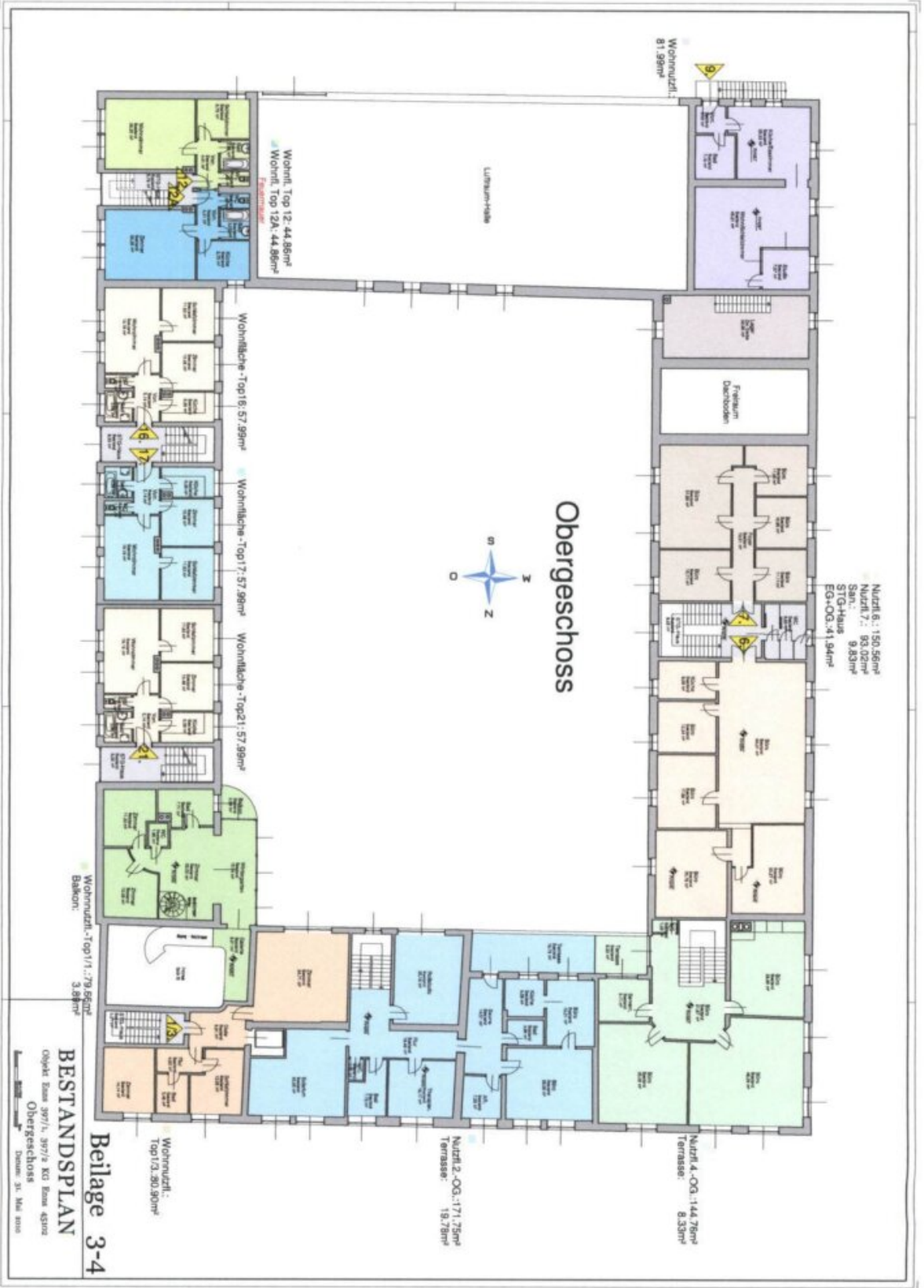
**Fläche 168,78m²**

**Pkw-Abstellplatz**

**8+1 Parkplätze**

**Nr. 14**

**Nr. 13**



# 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 1: 57,99m²

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

Wohnnutzfl.: Top 1/3: 30,90m²

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

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

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

Beilage 3-4



# Dachgeschoss



Wohnfläche - Topf 13: 80,22m²  
Feuermauer

Wohnfläche - Topf 18: 53,80m²

Wohnfläche - Topf 19: 53,80m²

Wohnfläche - Topf 22: 53,80m²

Wohnfläche - Topf 11: 71,06m²  
Wohnfläche - Topf 14: 90,00m²

Wohnfläche - Topf 17: 71,06m²

Beilage 3-5

## BESTANDSPLAN

Objekt: Baum 297/1, 297/2 KG Baum 45102  
Dachgeschoss  
Datum: 21. Mai 2010

## Objektbeschreibung

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnnutzfläche** von rund **44 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer**
- **Kunststofffenster**
- Gastherme, per Radiatoren
- Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß**
- **sanierungsbedürftig**
- **Kaufpreis als Gewerbetreibender (€ 94.800 inkl. 20% USt)**
- **optional kann ein KFZ Abstellplatz in Höhe von € 10.000 gekauft werden**

### 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.

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Gastherme-Boiler

### 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