

**TOP 19 - Wohnungen mit WAHNSINNSPREISEN - Wohnen  
in Enns - Idyllisches Zuhause in Oberösterreich**



**Objektnummer: 6547/3559**

**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>	53,80 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>	97.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.802,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,08 €
<b>USt.:</b>	12,41 €
<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





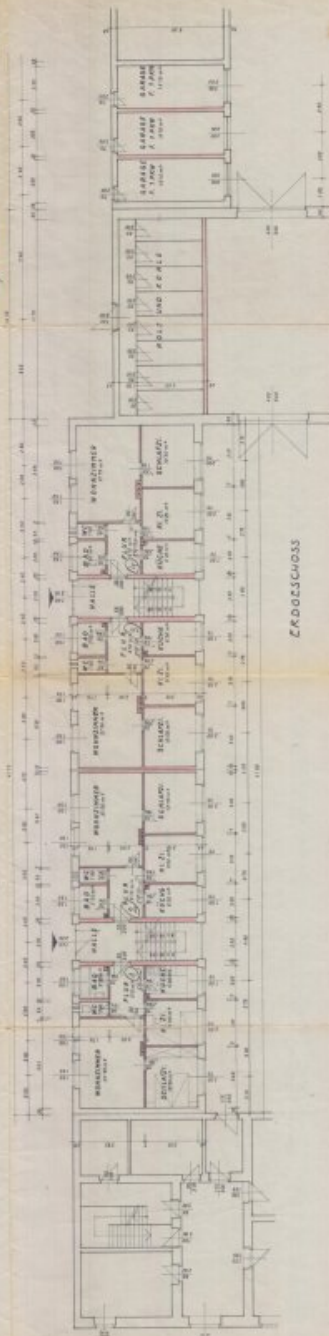
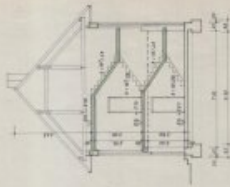
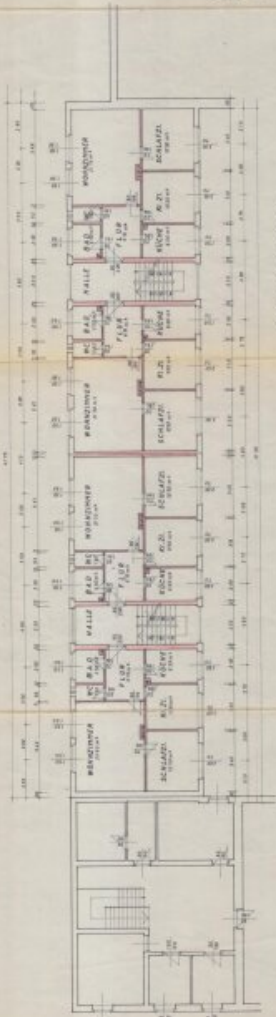
VON DER ARCHITEKTUR  
 DR. ING. RICHARD  
 VON KLEIN  
 WILHELMSTRASSE 1  
 BERLIN



**EINREICHPLAN**  
 UMBAU DES WIRTSCHAFTSRAUMES  
 IN 8 WOHNUNGEN FÜR HERRN  
 HERMANN SPATZ ENNS DE KARL-  
 RENNERTSTRASSE

DER ARCHITECT  
 DR. RICHARD  
 VON KLEIN  
 WILHELMSTRASSE 1  
 BERLIN

OBERGESCHOSS  
*Achtung: die Balken sind aus Eisenbeton!*



ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnnutzfläche** von rund **54 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer**
- **Kunststofffenster**
- **Gastherme, per Radiatoren**
- **Wohnung befindet sich im 2ten Geschoß (ohne Lift)**
- **aktuell vermietet: Nettomiete € 399,28**
- **Mietvertrag läuft am 01.11.2024 aus**
- **Kaufpreis als Gewerbetreibender (€ 116.400 inkl. 20% USt)**

## Die Beschreibung:

Der Grundriss ist großzügig konzipiert und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein WC, einer freundlich angelegten Wohnküche inkl. Essbereich 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