

**TOP 2/1 - Wohnungen mit WAHNSINNSPREISEN - Wohnen  
in Enns - Idyllisches Zuhause in Oberösterreich**



Hausansicht

**Objektnummer: 6547/3555**

**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>	53,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	97.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.597,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,56 €
<b>Heizkosten:</b>	63,90 €
<b>USt.:</b>	22,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf







# STIEGE 2

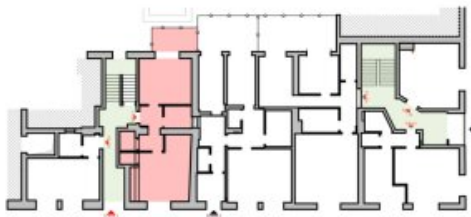
## ERDGESCHOSS

### TOP 2/1

WOHNNUTZFLÄCHE	53,13m <sup>2</sup>
2-ZIMMER WOHNUNG	
TERRASSE	7,60m <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.

## Objektbeschreibung

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnnutzfläche** von rund **53 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer**
- **Kunststofffenster**
- Pellets-Zentralheizung
- **Küche** inkl. Gerätschaft **inkludiert**
- Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß**
- **Generalsaniert**
- aktuelle Nettomiete: € 467,54
- **Kaufpreis als Gewerbetreibender (€ 116.400,00 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. Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit einer Terrasse in den Innenhof

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

### 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