

## **Moderne 4-Zimmer-Maisonette mit Loggia in Enns – nahe Enns Park!**



**Objektnummer: 5950/4108**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,49
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,40 €
<b>Heizkosten:</b>	93,68 €
<b>USt.:</b>	44,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



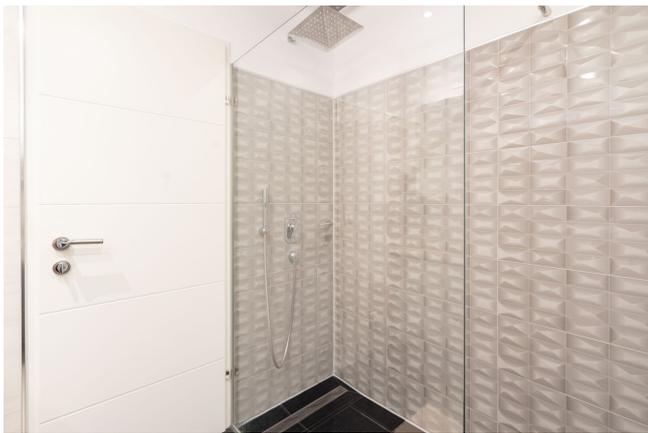
**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32



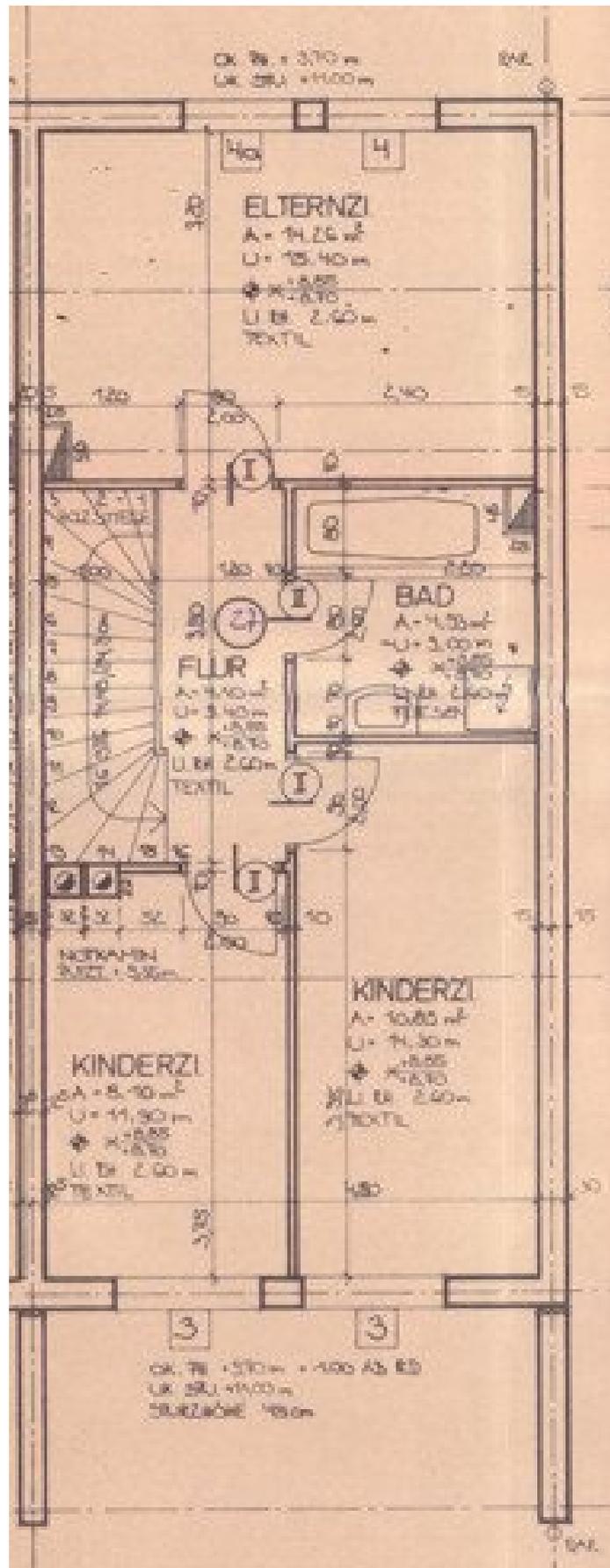












# Objektbeschreibung

## **Moderne 4-Zimmer-Maisonette mit Loggia in Enns – nahe Enns Park!**

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte 4-Zimmer Maisonette-Wohnung in Enns. Die Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen. Mit einer Fläche von ca. 95 m<sup>2</sup> und 4 geräumigen Zimmern, bietet diese Immobilie genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Die Wohnung wurde 2017 vollständig saniert und erstrahlt seither in neuem Glanz. Die stilvollen Fliesen und der elegante Vinylboden verleihen den Räumen ein modernes Ambiente. Besonders erwähnenswert ist, dass im Jahr 2024 eine elektrische Markise mit Licht- und Windsensor installiert wurde, die für zusätzlichen Komfort auf der Loggia sorgt. Des Weiteren wurden Klimaanlage im Erdgeschoss und im Obergeschoss eingebaut, um auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima zu sorgen. Für Ihr Auto steht Ihnen ein praktischer Stellplatz direkt vor der Tür zur Verfügung, so dass Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen. Ein weiterer Pluspunkt sind die 2 Abstellräume, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten.

### **Raumaufteilung**

**EG:** Vorraum - Küche - WC - zwei Abstellräume - Wohnzimmer - Loggia

**OG:** Schlafzimmer - Kinderzimmer - Ankleideraum - Badezimmer

### **Lage**

Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Einkaufszentrum ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass Sie alle Besorgungen bequem erledigen können.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir

daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap