

**Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Lager in
Enns – Ihr neues Zuhause für nur 196.000 €!**



Beispielbild

Objektnummer: 6547/3989

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Wohnfläche:	105,57 m ²
Nutzfläche:	17,48 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	196.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.856,59 €
Betriebskosten:	287,98 €
Heizkosten:	148,00 €
USt.:	52,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

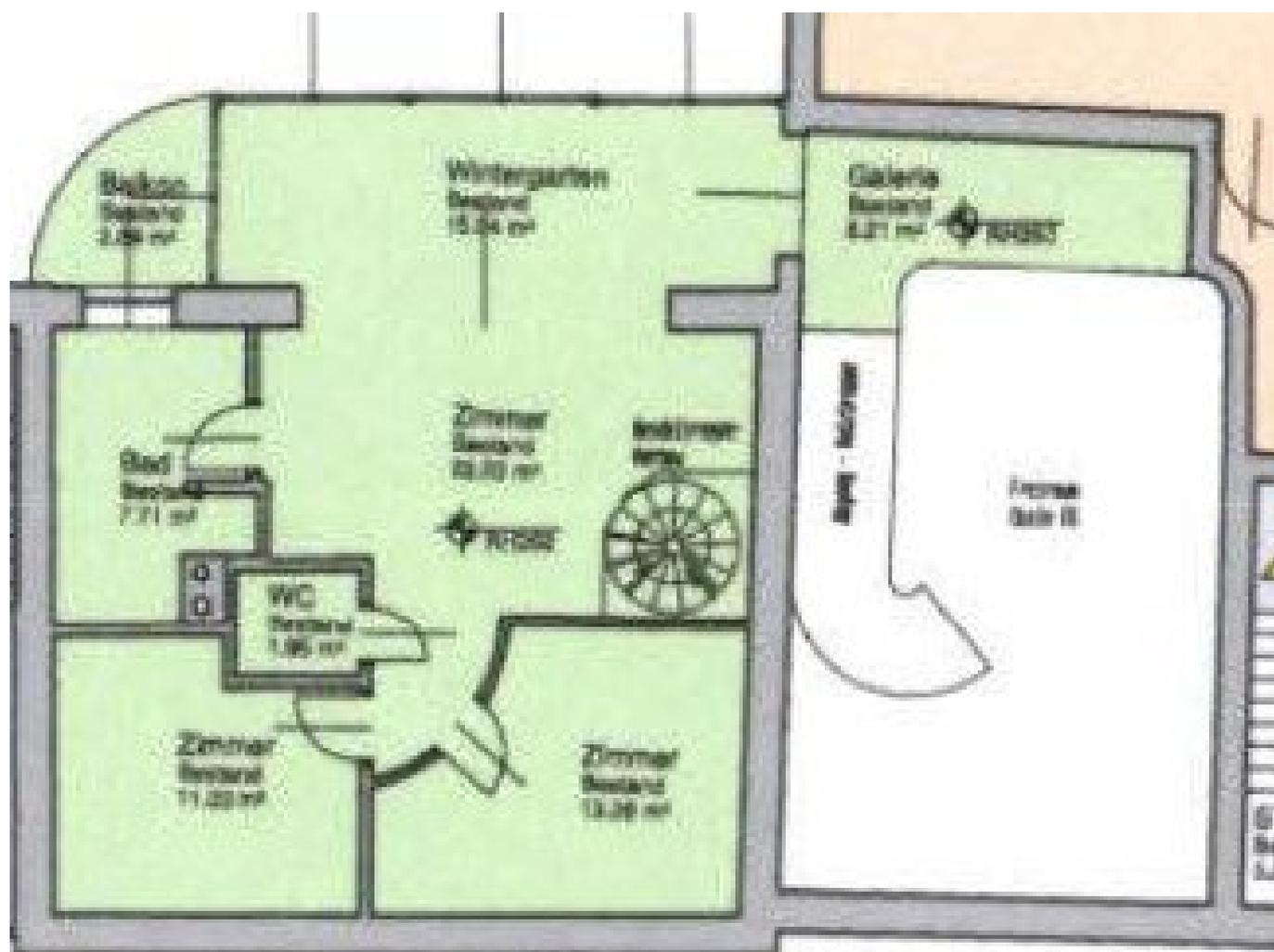
Ihr Ansprechpartner



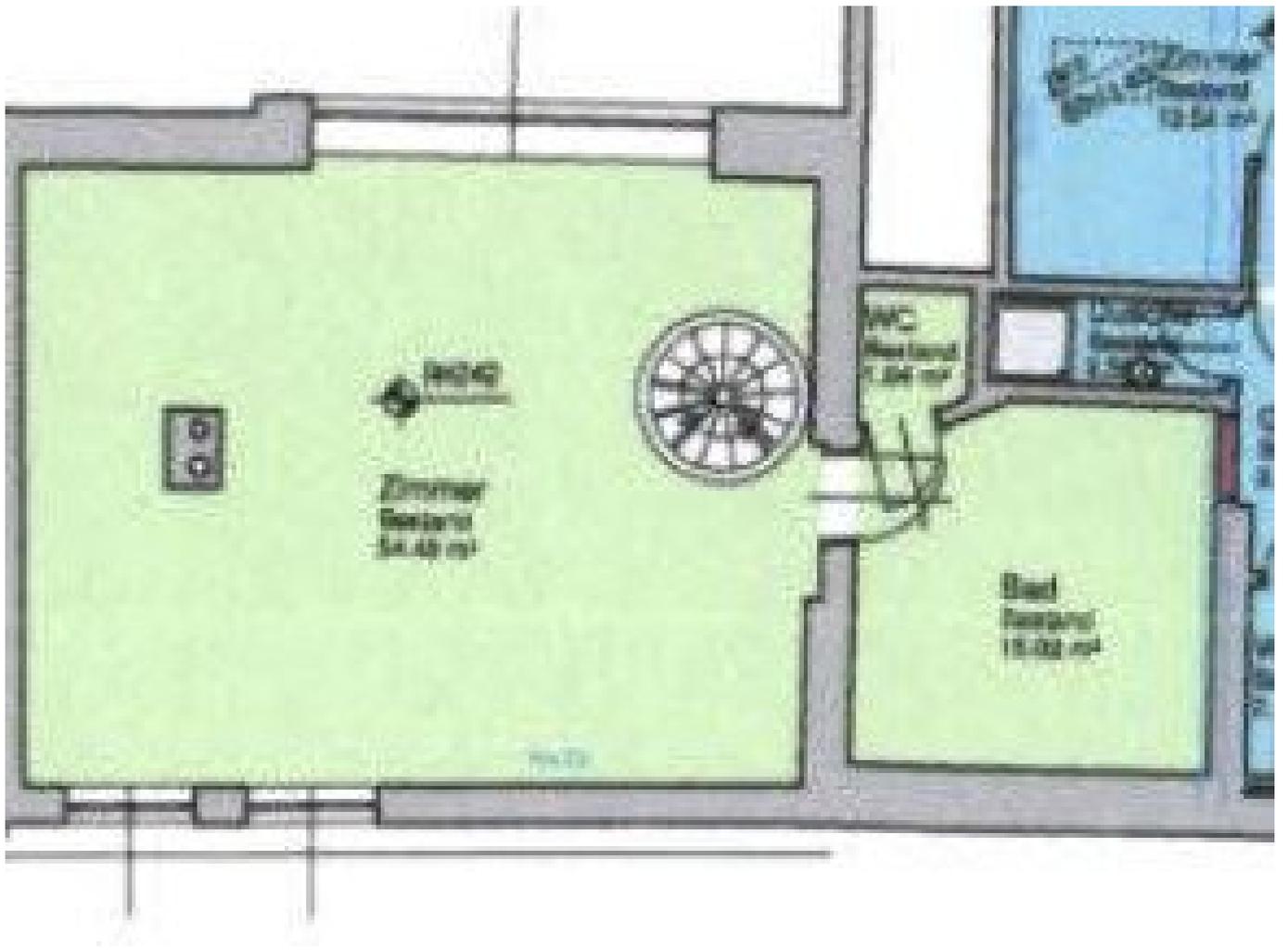
Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld





Wohnnutzfl.-Top 1/1.: 79.66 m²
 Balkon: 3.89 m²



Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnnutzfläche** von rund **105 m², 4 Zimmer**
- **Kunststofffenster**
- Zentralheizung per Pellets
- Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß**
- **aktuell vermietet: Nettomiete € 601,06**
- **Mietvertrag läuft bis 31.07.2027**
- **optional kann ein KFZ Abstellplatz in Höhe von € 4.000 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 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