

## **Traumhafte 4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Ausblick - barrierefrei**



**Objektnummer: 4742/111**

**Eine Immobilie von Lauriacum Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	396,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



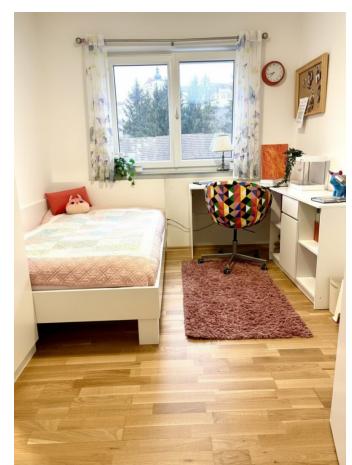
**Birgit Galos**

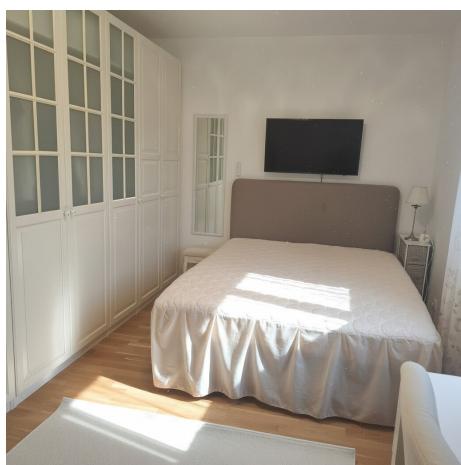
Lauriacum Immobilien GmbH  
Mauthausener Straße 66  
4470 Enns

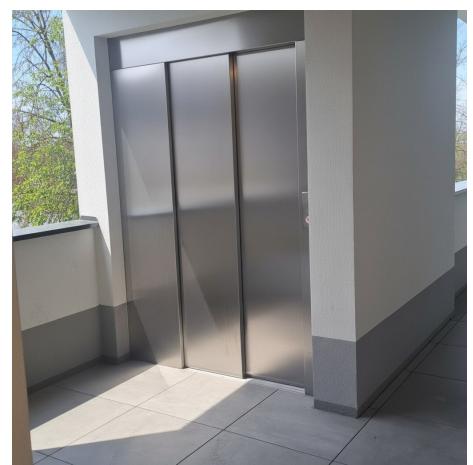
T +43 676 8

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.







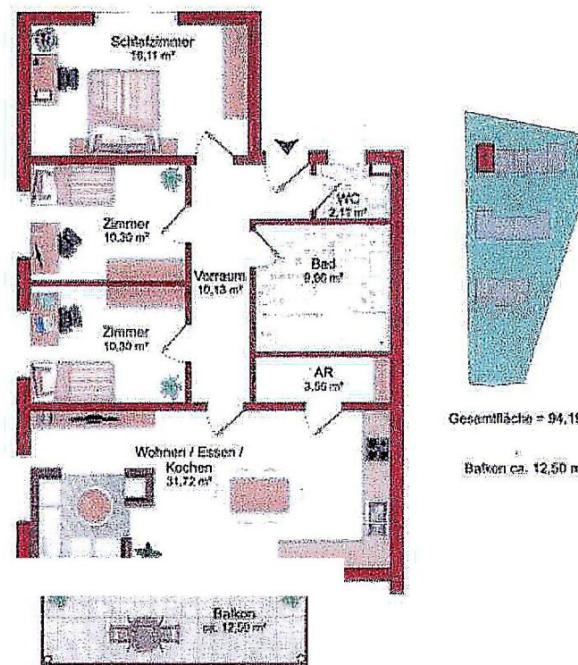




# PLÄNE & SKIZZEN

## TOP 4 & 9

1. & 2. OG



Gesamtfläche = 94,19 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 12,50 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

Die Wohnung präsentiert sich in äußerst gepflegtem Zustand und überzeugt durch ihre traumhafte Lage sowie einen außergewöhnlichen Wohnkomfort. Als Eckwohnung genießen Sie eine dreiseitige Belichtung, wodurch alle Räume wunderbar hell und freundlich wirken.

Der durchdachte Grundriss bietet zwei gut geschnittene Kinderzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ideal für Familien und Besucher. Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich: Hier eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf den Ennser Stadtturm und das Schloss Ennsegg – ein Ausblick, der jeden Tag besonders macht. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man direkt auf den großzügigen, überdachten Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die geschmackvolle Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzliche Ordnung und Stauraum. Hochwertige Parkettböden unterstreichen das stilvolle Ambiente. Insektschutz und Rollläden sorgen für ein Plus an Behaglichkeit und Ruhe.

Die Wohnung ist barrierefrei mittels Lift erreichbar und wird komfortabel über einen Laubengang erschlossen – ein weiterer Pluspunkt für bequemen Zugang in jeder Lebensphase.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei PKW-Abstellplätze, wobei einer davon überdacht ist – ideal für bequemes und sicheres Parken.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap