Großzügige, schöne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon | aktuell vermietet



Objektnummer: 6013/1096

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Baujahr:	1952
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	152,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	356.990,00 €
Betriebskosten:	166,98 €
USt.:	18,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivana Ozanic

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

Zimmer
4

Bäder
2

WC
2

Freiflächen
12 m²

Fläche
152 m²

Kaufpreis
356.990 €



















Ansprechpartner
Ivana Ozanic

ivana.ozanic@swisslife-select.at
+43 676 4495792

Objektbeschreibung

Im Stadtteil Neugablonz in Enns gelangen insgesamt **fünf Wohnungen** in einem **kürzlich sanierten** Mehrparteienhaus zum Verkauf. **Jede Wohnung wird einzeln verkauft** und ist **befristet vermietet.**

Das Gebäude wurde ab 2021 umfassend saniert und erweitert und befindet sich aktuell in der Endfertigstellung. Es präsentiert sich außen wie innen in einem modernen, gepflegten Erscheinungsbild. Das Haus verfügt über drei Geschosse (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss), **keinen** Lift, Außenstellplätze für KFZ und Abstellräume.

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss verfügen jeweils über großzügige Balkone, die Erdgeschosswohnung über einen Garten, und die Dachgeschosswohnung begeistert mit einer sonnigen Terrasse. Alle Wohnungen sind modern saniert, hell gestaltet und befinden sich in einem gepflegten, neuwertigen Zustand. Zu jeder Wohnung gehört außerdem **ein KFZ-Stellplatz sowie ein Abstellraum.** Die Wohnungen sind derzeit vermietet (befristete Mietverträge).

Diese ansprechende Wohnung verfügt über eine **großzügige Wohnnutzfläche von ca. 152m²** (lt. NWG) und befindet sich im 1.Obergeschoss. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und gemütliche **ca. 12m² große Außenfläche.**

- Mieteinnahme aktuell € 1.222,00 inkl. USt und Betriebskosten und Heizung

- befristetes Mietverhältnis bis 01.09.2027

Die Immobilie befindet sich in **ruhiger und dennoch zentraler Lage** in Enns, einer der ältesten Städte Österreichs. Der Hauptplatz ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bäckerei, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
Die Vekehrsanbindung ist hervorragend – sowohl über die A1 Westautobahn als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn). Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten bspw. schöne Spazierwege, Radstrecken, Tennisanlagen, der Schlosspark oder auch das nahegelegene Freibad.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von

unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 449 5792 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an ivana.ozanic@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap