Traumhafte Ruhelage in Enns: Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Panoramablick



Objektnummer: 5135

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	90,02 m²
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	235.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











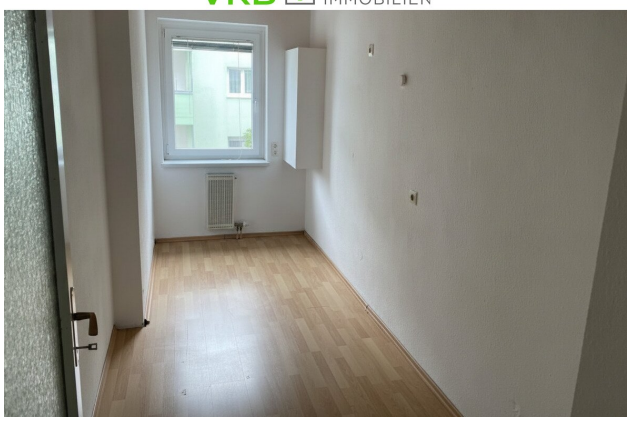




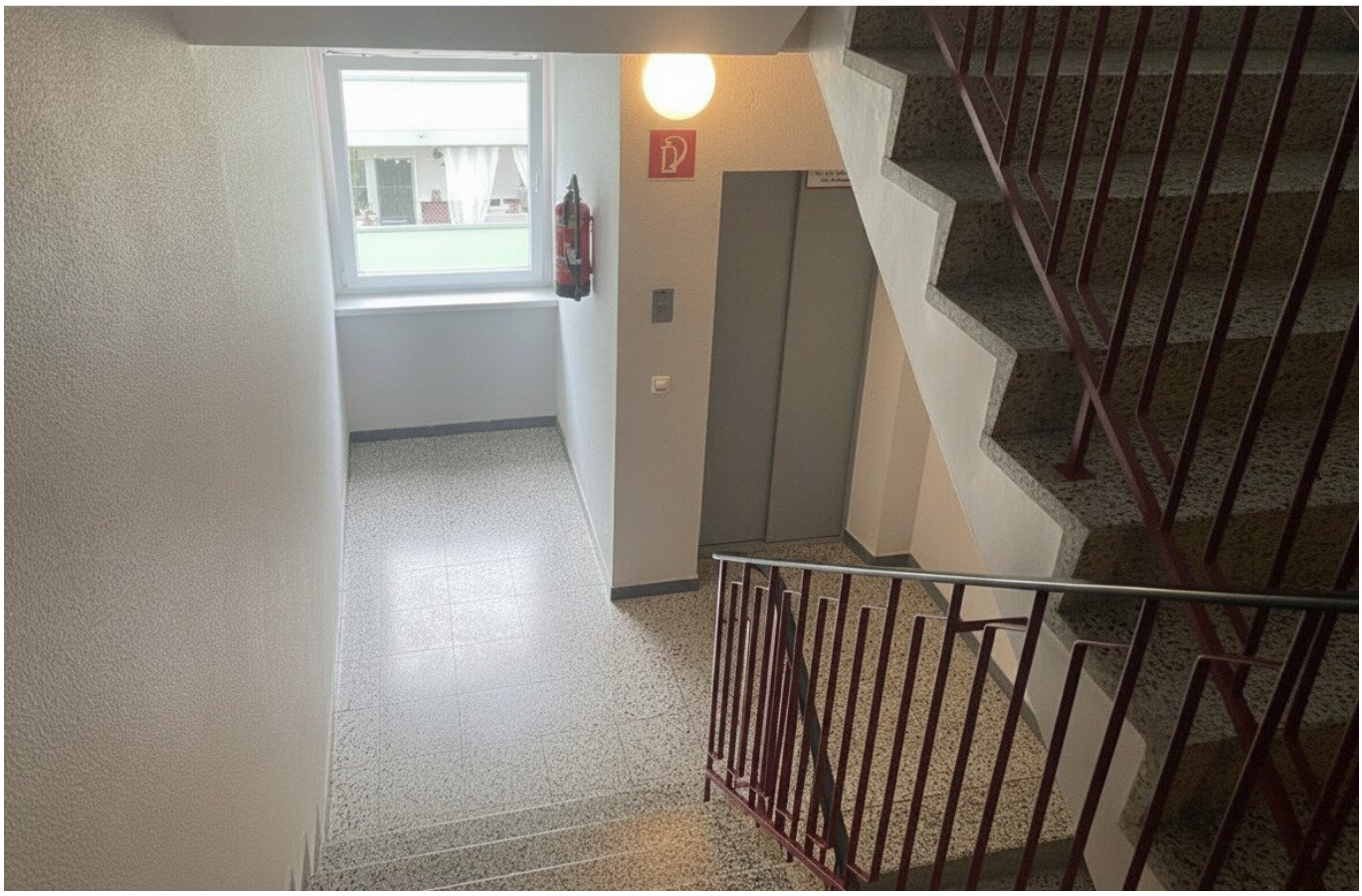


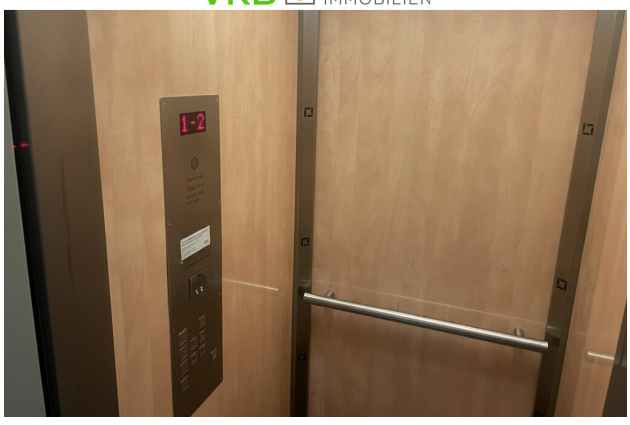


















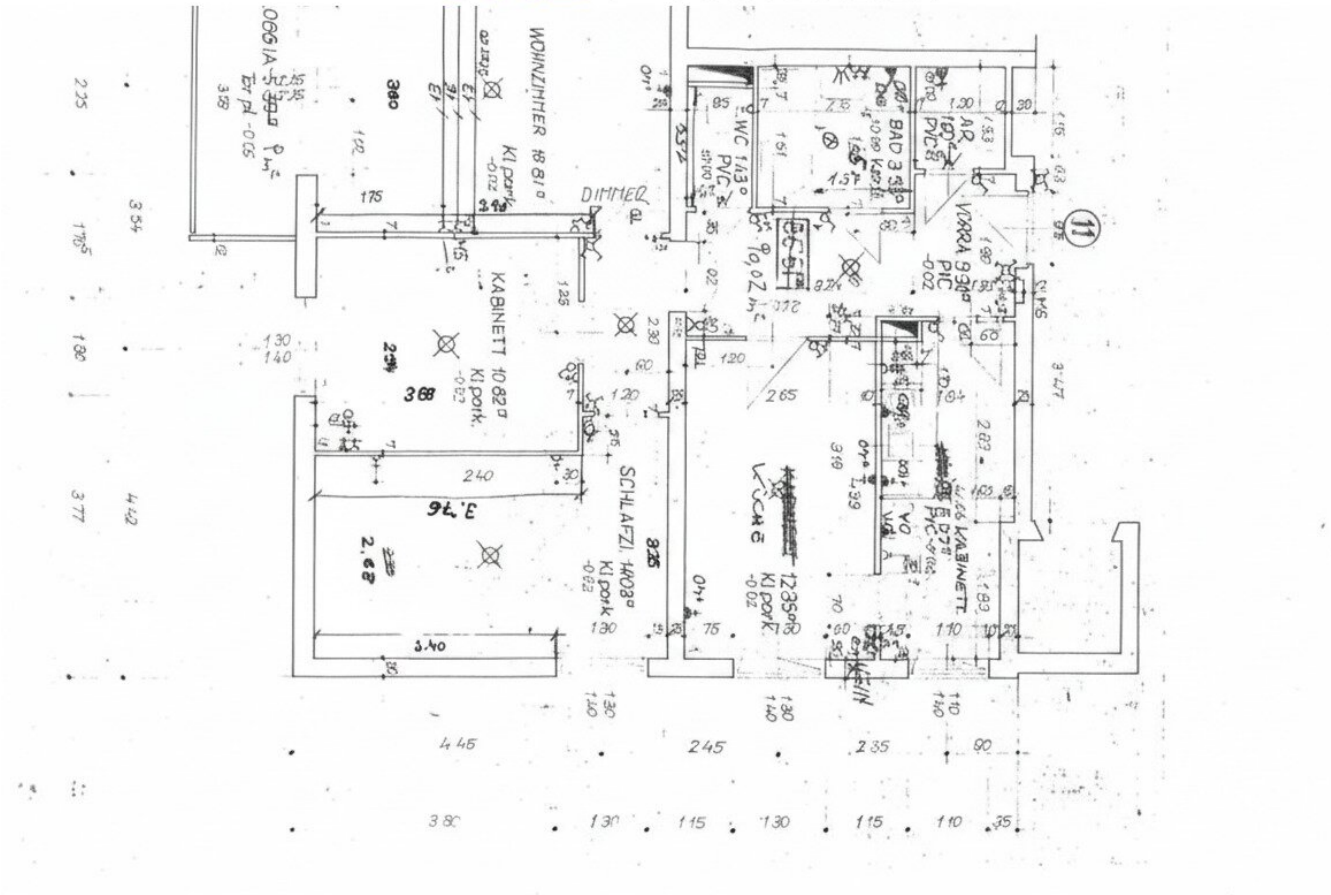





VKB IMMOBILIEN


VKB IMMOBILIEN
Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung?
Jetzt anfragen!
Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at
VKB IMMOBILIEN

VKB IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

In besonders ruhiger und angenehmer Wohnlage von Enns befindet sich diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche. Die Wohnung liegt straßenabgewandt am Ende einer Sackgasse und bietet dadurch ein äußerst ruhiges Wohnumfeld. Der schöne Blick auf die Basilika Enns unterstreicht zusätzlich die besondere Wohnqualität - ideal für alle, die Wert auf Entspannung und hohe Lebensqualität legen.

Ein besonderes Highlight ist die auf ca. 9 m² vergrößerte Loggia. Sie schafft zusätzlichen Freiraum und lädt dazu ein, gemütliche Stunden mit einem wunderschönen Blick auf die Basilika Enns und das charmante Stadtbild zu genießen.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für helle, freundliche Räume und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv ist die Option, die bestehende Küche zu einer modernen offenen Wohn-Essküche umzugestalten und dadurch ein großzügiges, zeitgemäßes Wohnkonzept zu schaffen.

Das thermisch sanierte Gebäude verfügt über einen Lift und gewährleistet somit auch langfristig hohen Wohnkomfort. Die gepflegte Wohnanlage überzeugt durch eine sehr angenehme Eigentümergemeinschaft. Ein allgemein nutzbarer Gemeinschaftsraum steht allen Bewohnern für Feiern, Treffen oder gesellige Stunden zur Verfügung.

Highlights auf einen Blick:

? Ca. 90 m² Wohnfläche

? Großzügige 4-Zimmer-Aufteilung

? Vergrößerte Loggia mit Blick auf die Basilika Enns

? Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse

? Kein Durchzugsverkehr

? Straßenabgewandte Ausrichtung

? Thermisch saniertes Gebäude

? Aufzug vorhanden - Wohnung im Halbstock gelegen.

? Eigener Außenparkplatz

? Lastenfreie Immobilie

? Viel Gestaltungspotenzial

? Möglichkeit zur offenen Wohn-Essküche

? Gepflegte Wohnanlage

? Sehr angenehme Eigentümergemeinschaft

? Gemeinschaftsraum/Partykeller zur allgemeinen Nutzung

Diese Wohnung vereint Ruhe, Komfort und Potenzial. Die sonnige Loggia mit Ausblick, die attraktive Lage und die gepflegte Anlage machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause in Enns.

Betriebskosten: 201,07 € inkl. UST

Heizkosten: 60,82 € inkl. UST

Warmwasser: 37,69 € inkl. UST

Verwaltungskosten: 34,94 € inkl. UST

Beitrag zur Rücklage: 98,99 €

Verkaufspreis:

Euro 235.000,-

KFZ Abstellplatz:

Der KFZ-Abstellplatz in unmittelbarer Nähe zum Eingang ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.

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 <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap