MEHRFAMILIENHAUS IN ENNS - NAHE DEM HAUPTPLATZ



Objektnummer: 990

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Wohnfläche:	298,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 143,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	624.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

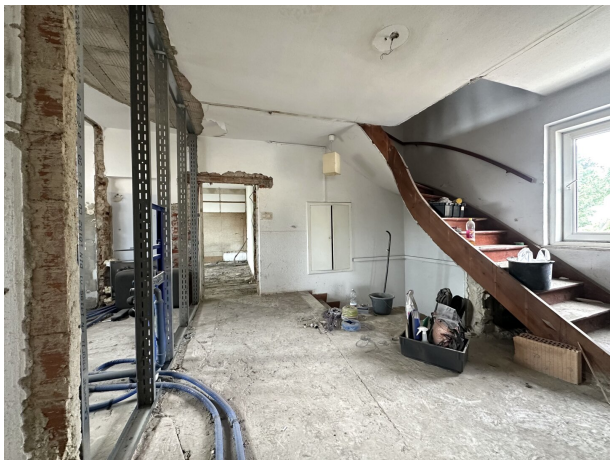
Andrijana Acimovac

HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

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











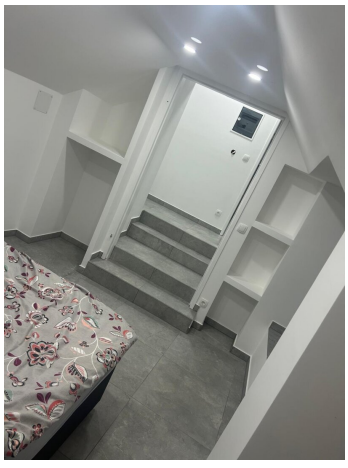










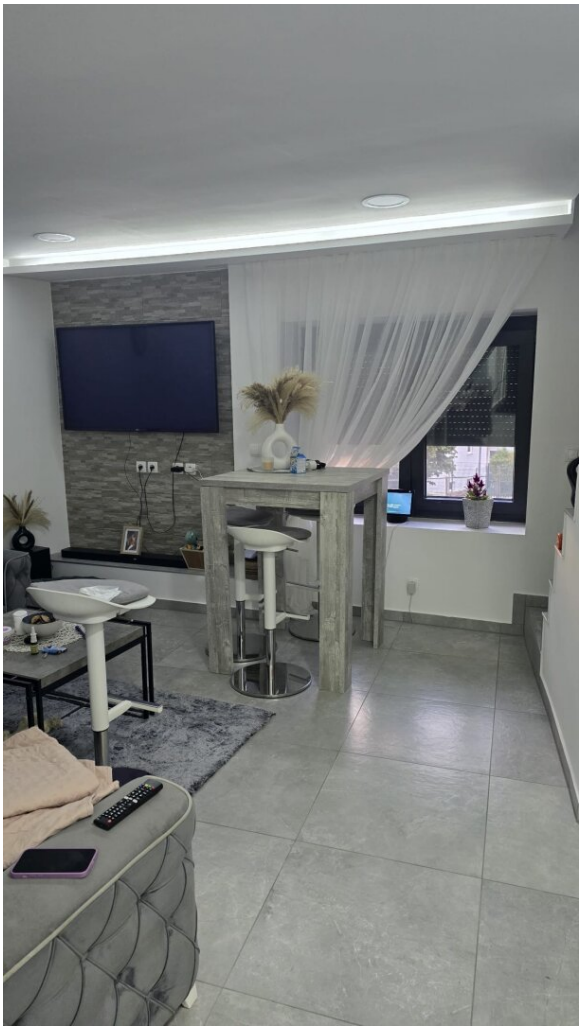




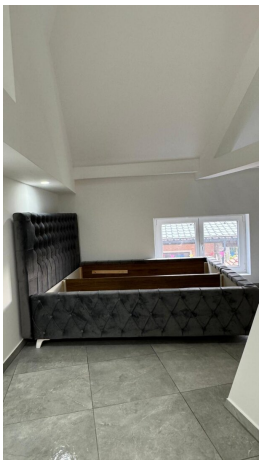












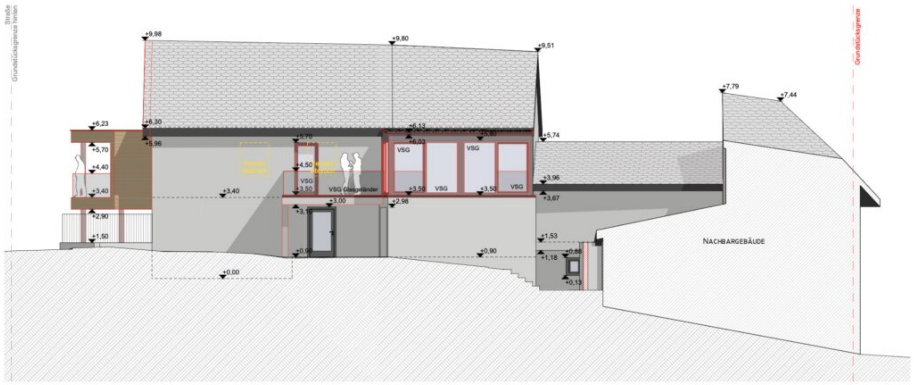




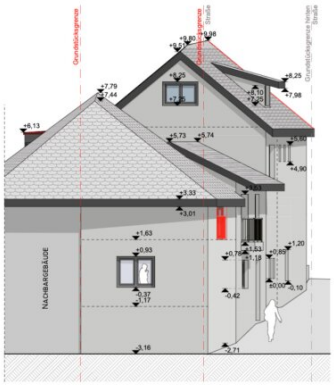








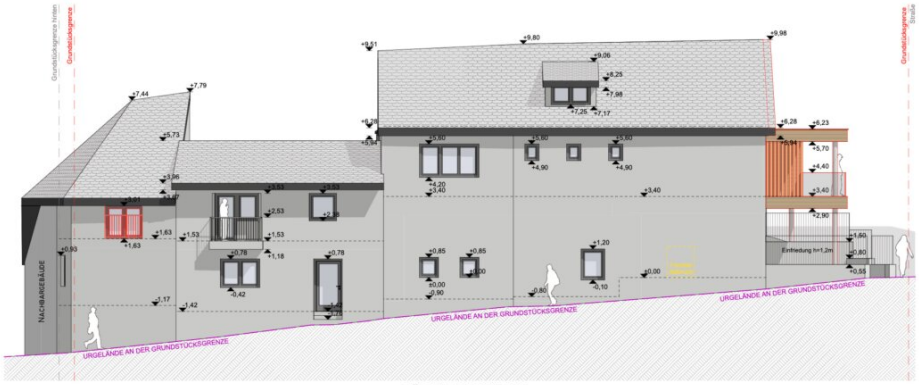
NORDOST ANSICHT



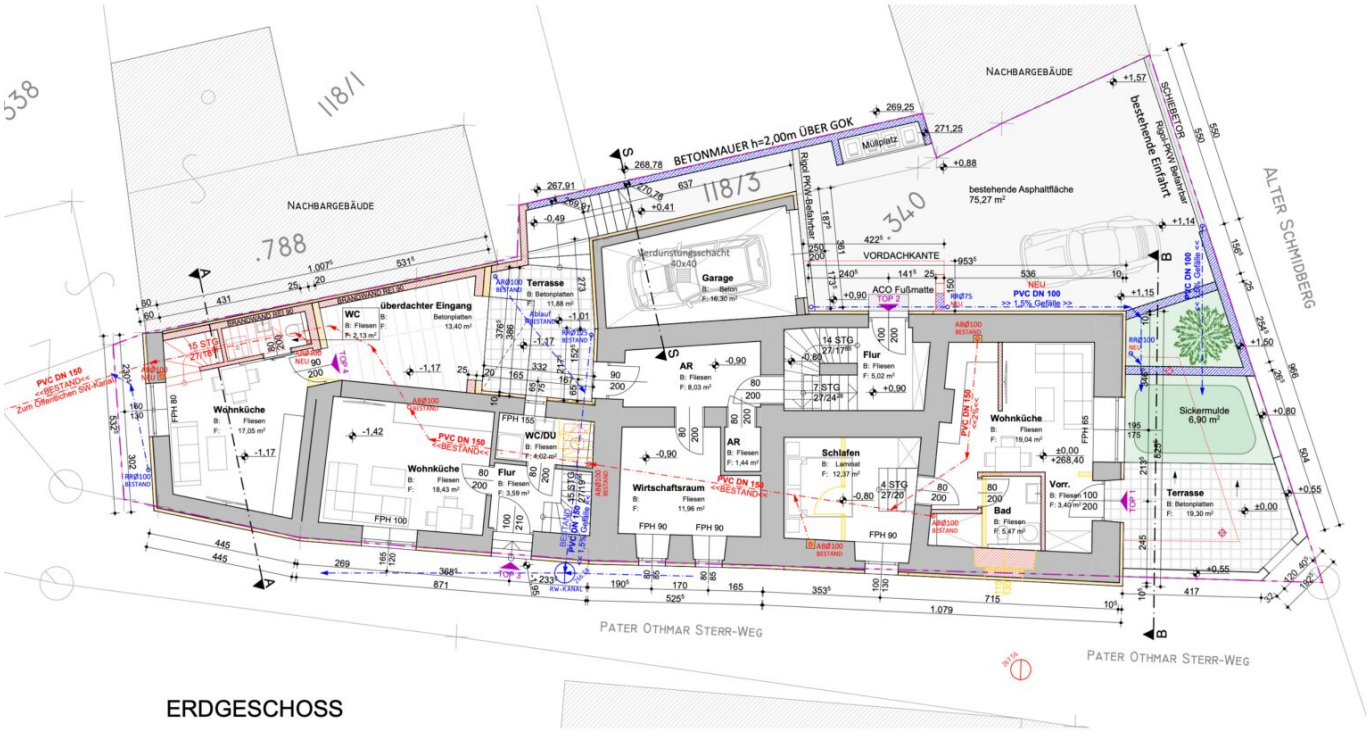
NORDWEST ANSICHT



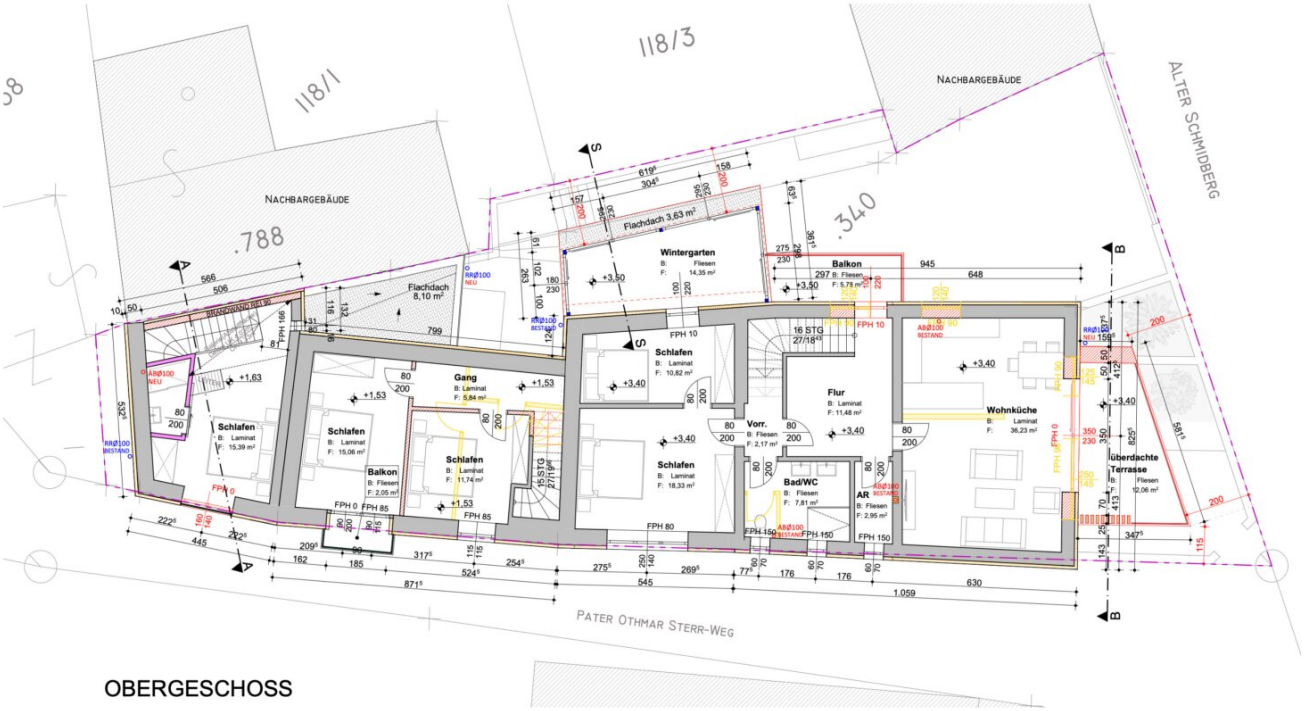
SÜDOST ANSICHT



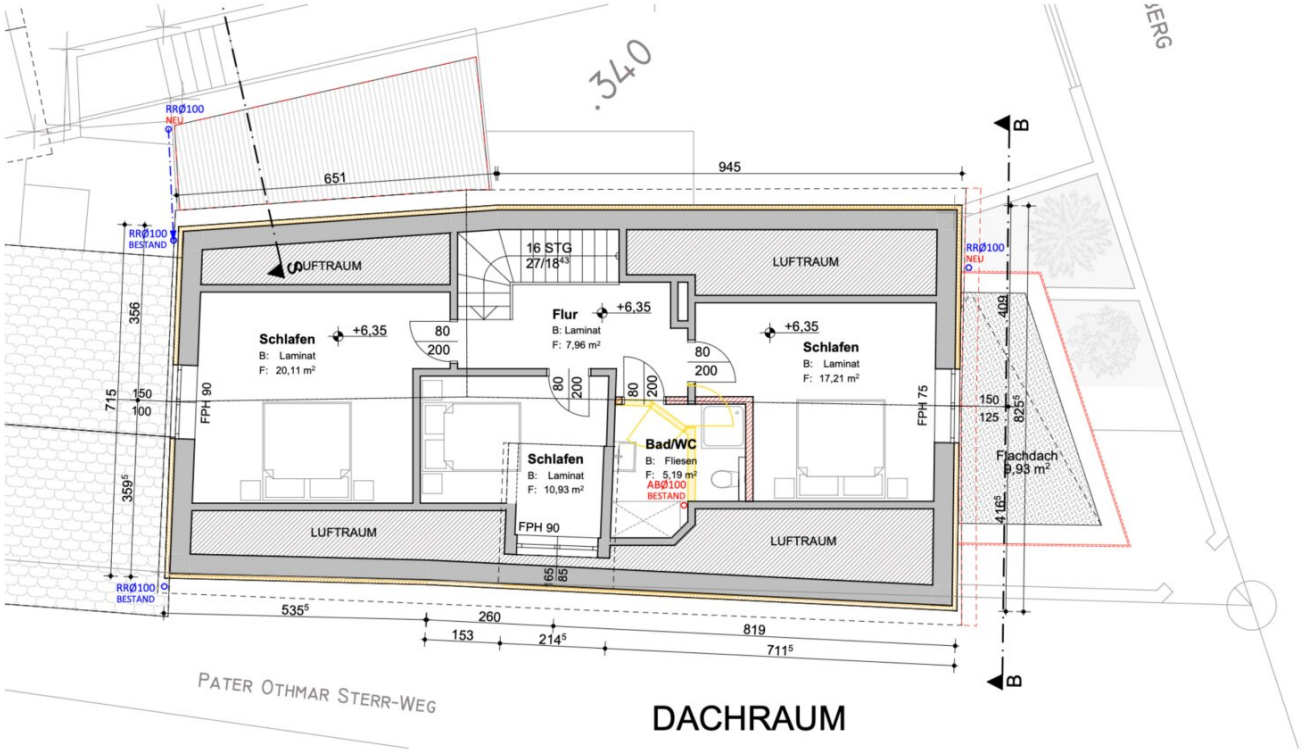
SÜDWEST ANSICHT



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS


.340
RRØ100 NEU
651
945
RRØ100 BESTAND
LUFTRAUM
16 STG 27/18
LUFTRAUM
RRØ100 NEU
Schlafen
B: Laminat
F: 20,11 m²
+6,35
Flur
B: Laminat
F: 7,96 m²
+6,35
+6,35
Schlafen
B: Laminat
F: 17,21 m²
80
200
356
715
150
100
FPH 90
Schlafen
B: Laminat
F: 10,93 m²
Bad/WC
B: Fliesen
F: 5,19 m²
ABØ100 BESTAND
FPH 75
150
125
409
825
Flachdach
9,93 m²
359
LUFTRAUM
FPH 90
LUFTRAUM
65
85
RRØ100 BESTAND
535
260
153
214
819
711
B
B
PATER OTHMAR STERR-WEG

DACHRAUM

Objektbeschreibung

Besonderes Mehrfamilienhaus in Enns

Vier getrennte Wohneinheiten · Nahe dem Hauptplatz · Vielseitiges Wohn- und Gestaltungspotenzial

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges und vielseitig nutzbares Mehrfamilienhaus in **besonders attraktiver Lage von Enns**.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **vier getrennt begehbare Wohneinheiten** und bietet dadurch außergewöhnliche Flexibilität in der Nutzung. Ob als großzügiges **Mehrgenerationenhaus für eine Familie**, zur Verbindung von Eigennutzung und Vermietung oder als Immobilie mit langfristigem Entwicklungspotenzial – die Liegenschaft eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten.

Das Haus befindet sich auf einem rund **500 m² großen Grundstück** und verfügt über eine gesamte **Wohnnutzfläche von ca. 399,91 m²** sowie eine reine **Wohnfläche von ca. 298,84 m²**.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die **außergewöhnliche Lage**: Das Haus befindet sich nur wenige Gehminuten vom historischen Zentrum und vom **Ennser Hauptplatz** entfernt. Gleichzeitig liegt die Liegenschaft in einer angenehm ruhigen Wohnsituation. Dadurch verbindet sie die Vorzüge einer zentralen Lage mit einem privaten und entspannten Wohngefühl.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kinderbetreuung, öffentliche Einrichtungen und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld.

Besonders hervorzuheben sind die bereits umfangreich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Unter anderem wurden:

- das Dach vollständig erneuert und in Anthrazit ausgeführt,

- neue **3-fach verglaste Kunststofffenster in Anthrazit** eingebaut,
- Außenrollläden installiert,
- sämtliche Fenster mit Insektenschutz ausgestattet,
- mehrere Wohneinheiten umfassend renoviert,
- in Top 1 und Top 4 moderne Fußbodenheizungen installiert.

Jede Wohneinheit verfügt über einen **eigenen Heizungsanschluss**.

Die Fassade wurde bislang noch nicht fertiggestellt und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die äußere Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Ein **baubewilligter Einreichplan** liegt bereits vor.

Wohnungsaufteilung

Top 1

Wohnfläche: ca. 40,28 m²

Terrasse: ca. 19,30 m²

Freifläche: ca. 6,90 m²

Top 1 wurde vor rund **zwei Jahren umfassend renoviert** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Die moderne Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Die großzügige Terrasse und die zusätzliche Freifläche erweitern den Wohnbereich und bieten attraktiven privaten Freiraum.

Kalkulatorisches Mietpotenzial:

Bei einer angenommenen Nettokaltmiete von € 12,00/m² ergibt sich eine monatliche Nettokaltmiete von rund **€ 483,36**.

Top 2

Wohnfläche: ca. 154,04 m²

Terrasse: ca. 14,55 m²

Balkon: ca. 5,78 m²

Weitere Terrasse: ca. 12,08 m²

Mit rund **154 m² Wohnfläche** ist Top 2 die großzügigste Einheit des Hauses.

Die Wohnung wurde bereits teilweise vorbereitet und bietet aufgrund ihrer großzügigen Wohnfläche und der verschiedenen Außenbereiche besonders viel Raum für eine individuelle Gestaltung.

Für die Fertigstellung sind unter anderem noch Arbeiten im Bereich der **Fußbodenheizung, Elektroinstallationen, Bodenbeläge und des Innenausbaus** vorgesehen.

Die großzügige Wohnfläche in Verbindung mit mehreren Außenbereichen bietet hervorragende Voraussetzungen für die Gestaltung einer hochwertigen und repräsentativen Wohneinheit.

Kalkulatorisches Mietpotenzial:

Bei einer angenommenen Nettokaltmiete von € 12,00/m² ergibt sich eine monatliche Nettokaltmiete von rund **€ 1.848,48**.

Top 3

Wohnfläche: ca. 58,68 m²

Balkon: ca. 2,05 m²

Top 3 wurde vor rund **zehn Jahren renoviert** und verfügt über eine Beheizung mittels Heizkörpern.

Die kompakte und gut nutzbare Wohnfläche eignet sich sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Vermietung.

Kalkulatorisches Mietpotenzial:

Bei einer angenommenen Nettokaltmiete von € 12,00/m² ergibt sich eine monatliche Nettokaltmiete von rund **€ 704,16**.

Top 4

Wohnfläche: ca. 45,84 m²

Terrasse: ca. 11,88 m²

Top 4 wurde vor rund **zwei Jahren hochwertig renoviert** und verfügt ebenfalls über eine moderne Fußbodenheizung.

Die großzügige Terrasse stellt eine attraktive Erweiterung des Wohnbereichs dar und bietet zusätzlichen privaten Freiraum.

Kalkulatorisches Mietpotenzial:

Bei einer angenommenen Nettokaltmiete von € 12,00/m² ergibt sich eine monatliche Nettokaltmiete von rund **€ 550,08**.

Weitere Flächen

- Garage: ca. **16,30 m²**
- Abstellraum: ca. **8,03 m²**
- Wirtschaftsraum: ca. **11,96 m²**
- Vorgarten: ca. **75,27 m²**

Ausstattung & besondere Merkmale

- Vier getrennt begehbare Wohneinheiten
- Ca. **298,84 m² Wohnfläche**
- Ca. **399,91 m² Wohnnutzfläche**
- Ca. **500 m² Grundstück**
- Großzügige Terrassen und Freiflächen
- Garage
- Neues Dach in Anthrazit
- Neue **3-fach verglaste Kunststofffenster**

- Anthrazitfarbene Fenster
- Außenrollläden
- Insektenschutz bei sämtlichen Fenstern
- Top 1 und Top 4 mit moderner Fußbodenheizung
- Eigener Heizungsanschluss für jede Wohneinheit
- Mehrere bereits umfassend renovierte Wohneinheiten
- Großzügige, individuell fertigstellbare Top 2
- Baubewilligter Einreichplan vorhanden
- Individuelles Gestaltungspotenzial bei Fassade und Außenbereichen
- Zentrale und gleichzeitig angenehm ruhige Wohnlage
- Historischer Stadtkern und Hauptplatz in unmittelbarer Nähe

Fertigstellung & individuelles Gestaltungspotenzial

Die Liegenschaft wurde bereits in wesentlichen Bereichen modernisiert und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, einzelne noch offene Bereiche ganz nach den persönlichen Vorstellungen fertigzustellen.

Dies betrifft insbesondere **Top 2** sowie verschiedene Bereiche der Außenanlagen. Dazu zählen unter anderem die noch auszuführenden Arbeiten an **Terrassenflächen, Garage, Einfahrt sowie einzelnen Bereichen der Garten- und Außenflächen**.

Für eine hochwertige, schlüsselfertige Fertigstellung der noch offenen Bereiche kann – abhängig von Ausstattungsstandard, Materialauswahl und tatsächlichem Leistungsumfang – vorsorglich mit einem zusätzlichen Betrag von etwa **€ 186.000,-** kalkuliert werden.

Dieser Betrag stellt ausdrücklich **einen unverbindlichen Schätzwert** dar und kann je nach individueller Ausführung, Materialqualität und beauftragten Gewerken entsprechend variieren.

Bei einem Kaufpreis von **€ 624.000,-** ergibt sich somit eine beispielhafte Gesamtinvestition von rund **€ 810.000,- vor Kaufnebenkosten**, sofern die genannten Bereiche vollständig und hochwertig fertiggestellt werden.

Mietpotenzial & Nutzungsmöglichkeiten

Die vier eigenständigen Wohneinheiten bieten unterschiedliche Möglichkeiten, die Immobilie individuell zu nutzen.

Besonders interessant ist die Kombination aus **großzügiger Eigennutzung und zusätzlichem Mietertrag**. Gleichzeitig besteht selbstverständlich die Möglichkeit, alle vier Einheiten zu vermieten.

Nachfolgend zwei beispielhafte Nutzungsszenarien:

Variante 1 – Gesamte Immobilie zur Vermietung

Bei einer angenommenen Nettokaltmiete von **€ 12,00 pro m² Wohnfläche** ergibt sich folgende kalkulatorische Ertragsstruktur:

Top 1

Top 2

Top 3

Top 4

Gesamt

Kalkulatorische Nettokaltmiete monatlich:

€ 3.586,08

Kalkulatorische Nettokaltmiete jährlich:

€ 43.032,96

Bei einem Kaufpreis von **€ 624.000,-** und angenommenen Fertigstellungskosten von **€ 186.000,-** ergibt sich eine kalkulatorische Gesamtinvestition von rund **€ 810.000,- vor Kaufnebenkosten**.

Auf dieser Basis ergibt sich eine rechnerische **Bruttomietrendite von ca. 5,31 % p.a.**

Diese Variante stellt eine reine Beispielrechnung bei vollständiger Vermietung aller vier Einheiten dar.

Variante 2 – Eigennutzung von Top 2 & Vermietung der übrigen Einheiten

Eine besonders attraktive Möglichkeit für eine Familie besteht darin, die großzügige **Top 2 mit ca. 154 m² Wohnfläche**selbst zu bewohnen und gleichzeitig die drei weiteren Wohneinheiten zu vermieten.

Damit steht den Eigentümern eine großzügige private Wohneinheit mit mehreren Außenbereichen zur Verfügung, während die übrigen Einheiten laufende Mieteinnahmen generieren.

Top 1

Top 2

Top 3

Top 4

Gesamt

Kalkulatorische Nettokaltmiete monatlich:

€ 1.737,60

Kalkulatorische Nettokaltmiete jährlich:

€ 20.851,20

Bei einer Gesamtinvestition von rund **€ 810.000,- vor Kaufnebenkosten** entspricht dies einer rechnerischen **Bruttomietrendite von ca. 2,57 % p.a.**

Bei dieser Variante ist zusätzlich der private Wohnwert der rund **154 m² großen Top 2** mit ihren Terrassen- und Balkonflächen zu berücksichtigen. Die wirtschaftliche Betrachtung besteht daher aus der Kombination von **großzügiger Eigennutzung und laufendem Mietertrag aus drei weiteren Wohneinheiten**.

Beide Varianten stellen unverbindliche Beispielrechnungen dar. Die tatsächlichen Mieteinnahmen hängen insbesondere von Ausstattung, Zustand, konkreter Vermietungssituation und den jeweils geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen ab.

Auch die angesetzten Fertigstellungskosten von **€ 186.000,-** stellen lediglich einen unverbindlichen Schätzwert dar und ersetzen keine verbindliche Kostenschätzung oder Angebote ausführender Unternehmen. Alle Informationen sind lediglich als Beispielkalkulation dargestellt.

Lagebeschreibung

Zentrale Lage mit Ruhe und hoher Lebensqualität

Die Liegenschaft befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage von Enns.

Ein wesentlicher Vorzug dieser Adresse ist die **unmittelbare Nähe zum historischen Zentrum und zum Ennser Hauptplatz**. Gleichzeitig liegt das Haus in einer angenehm ruhigen Wohnsituation und bietet damit eine seltene Kombination aus **zentraler Lage und privatem, entspanntem Wohnen**.

Der historische Hauptplatz bildet das Herz der Stadt. Gastronomie, Geschäfte, Dienstleistungen und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar.

Die Lage bietet damit kurze Wege und eine hohe Alltagstauglichkeit – ohne auf die Ruhe eines gewachsenen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Bildung & Kinderbetreuung

Enns verfügt über eine sehr gute Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Im Stadtgebiet befinden sich unter anderem:

- Volksschule
- Mittelschulen
- Musikmittelschule
- Polytechnische Schule
- Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Enns
- mehrere Kindergärten
- Krabbelstuben
- Nachmittagsbetreuung

Damit ist die Lage auch für Familien mit Kindern besonders attraktiv.

Einkauf & Nahversorgung

Für den täglichen Bedarf stehen in Enns zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger zur Verfügung. Dazu zählen unter anderem Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken, Gastronomiebetriebe und verschiedene Dienstleistungsangebote.

Auch das **Ennscenter am Römerfeld** bietet zusätzliche Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten.

Freizeit, Sport & Erholung

Auch das Freizeitangebot ist vielfältig. In Enns stehen unter anderem Sport- und Tennisplätze, Sporthallen, Spielplätze und verschiedene Rad- und Spazierwege zur Verfügung.

Ein besonderes Freizeitangebot ist das **Erlebnisfreibad Enns**, das unter anderem über ein Sportbecken, Nichtschwimmerbecken, Kinderbereich, Erlebnisrutsche und großzügige Liegeflächen verfügt.

Darüber hinaus bietet die historische Stadt Enns mit ihrem Stadtkern, dem Stadtturm, Schloss Ennsegg und zahlreichen kulturellen Einrichtungen ein besonderes Lebensumfeld mit historischem Charakter.

Verkehr & Anbindung

Auch verkehrstechnisch ist Enns sehr gut angebunden.

Der **Bahnhof Enns** bietet regionale Bahnverbindungen, unter anderem in Richtung **Linz und St. Valentin**. Ergänzend stehen Busverbindungen innerhalb des Stadtgebiets und in die umliegenden Gemeinden zur Verfügung.

Über die nahegelegene **A1 Westautobahn** bestehen gute Verbindungen in Richtung Linz, Salzburg sowie Niederösterreich und Wien.

Damit eignet sich die Lage sowohl für Personen, die überwiegend innerhalb von Enns leben und arbeiten, als auch für Pendler.

Eine Lage, die Alltag und Lebensqualität verbindet

Die besondere Qualität dieser Immobilie liegt in der Verbindung von **zentraler Erreichbarkeit und angenehmer Ruhe**.

Der historische Ennser Hauptplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Zugang zu Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Gleichzeitig vermittelt die unmittelbare Wohnlage ein ruhiges und privates Wohngefühl.

Schulen, Kinderbetreuung, Nahversorgung, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar und machen die Adresse zu einem besonders alltagstauglichen Wohnstandort.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 624.000,-

Vermittlungsprovision: **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Wir sind als **Doppelmakler** tätig.

Laufende Kosten/Betriebskosten

- Monatlich: ca. **€ 200,-**
- Quartalsweise: ca. **€ 608,-**

Eine Immobilie mit besonderem Charakter und vielseitigen Möglichkeiten

Diese Liegenschaft verbindet **großzügige Wohnflächen, vier eigenständige**

Wohneinheiten, attraktive Außenbereiche und bereits durchgeführte Modernisierungen mit der Möglichkeit, einzelne Bereiche individuell fertigzustellen.

Besonders hervorzuheben ist die **zentrale und gleichzeitig ruhige Lage** nahe dem historischen Ennser Hauptplatz. Sie bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, Gastronomie, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln und schafft damit eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Ob als großzügiges **Mehrgenerationenhaus**, als **Familienwohnsitz mit zusätzlichem Mietertrag** oder zur vollständigen Vermietung der vier Einheiten – die Immobilie bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich an die individuellen Vorstellungen ihrer zukünftigen Eigentümer anpassen.

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Real Estate GmbH keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Hinweis: Die dargestellten Fertigstellungskosten sowie sämtliche Miet- und Renditeberechnungen dienen ausschließlich als unverbindliche Beispiel- und Orientierungskalkulationen und stellen keine verbindliche Kosten- oder Ertragsprognose dar. Die tatsächlichen Kosten und erzielbaren Mieteinnahmen können je nach Ausführung, Ausstattung und individueller Nutzung abweichen.

Bei den im Exposé verwendeten Bildern handelt es sich teilweise um **KI-generierte Visualisierungen**, die der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsideen dienen. Sie stellen keine verbindliche Darstellung des tatsächlichen Zustands dar.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von

personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
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 <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap