

# **MEHRFAMILIENHAUS IN TOP LAGE MIT 4 GETRENNTEN WOHNEINHEITEN**



**Objektnummer: 990**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Wohnfläche:</b>	298,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 143,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

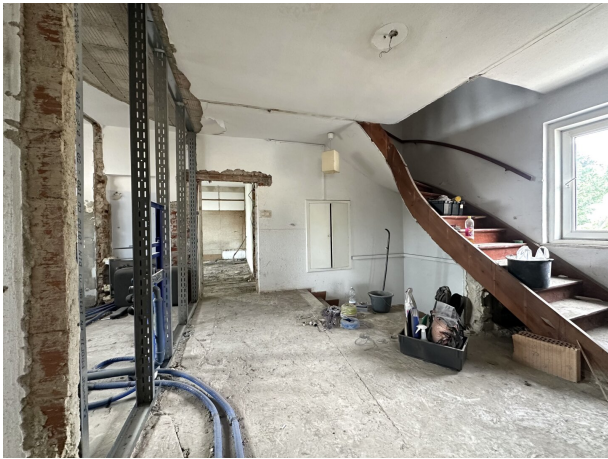
## Ihr Ansprechpartner

**Andrijana Acimovac**

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

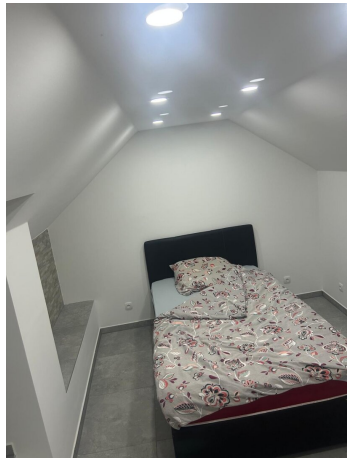
T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

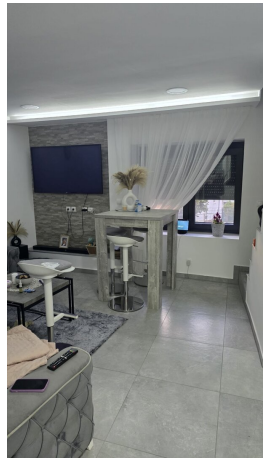
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



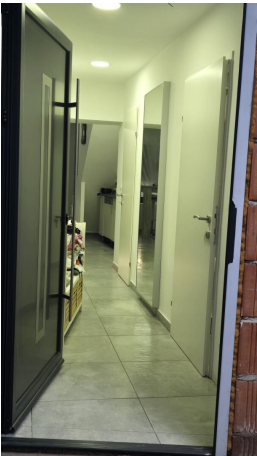


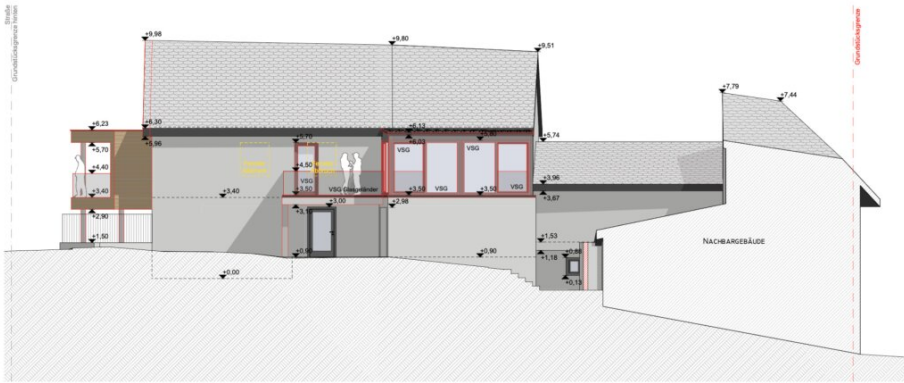




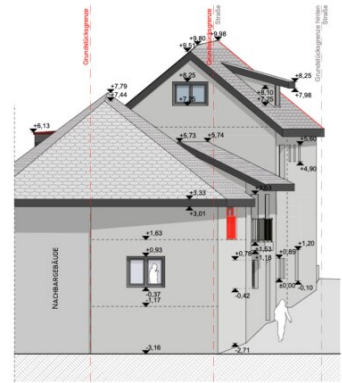








NORDOST ANSICHT



NORDWEST ANSICHT

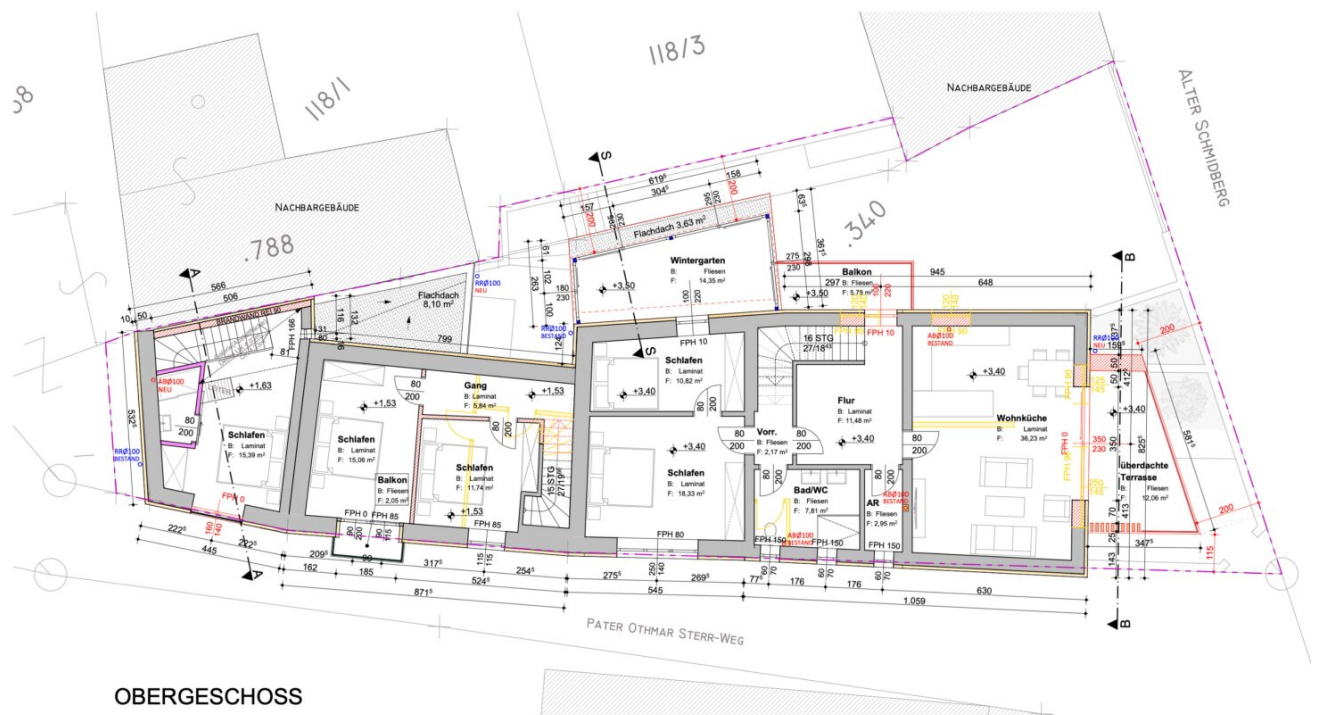


SÜDOST ANSICHT

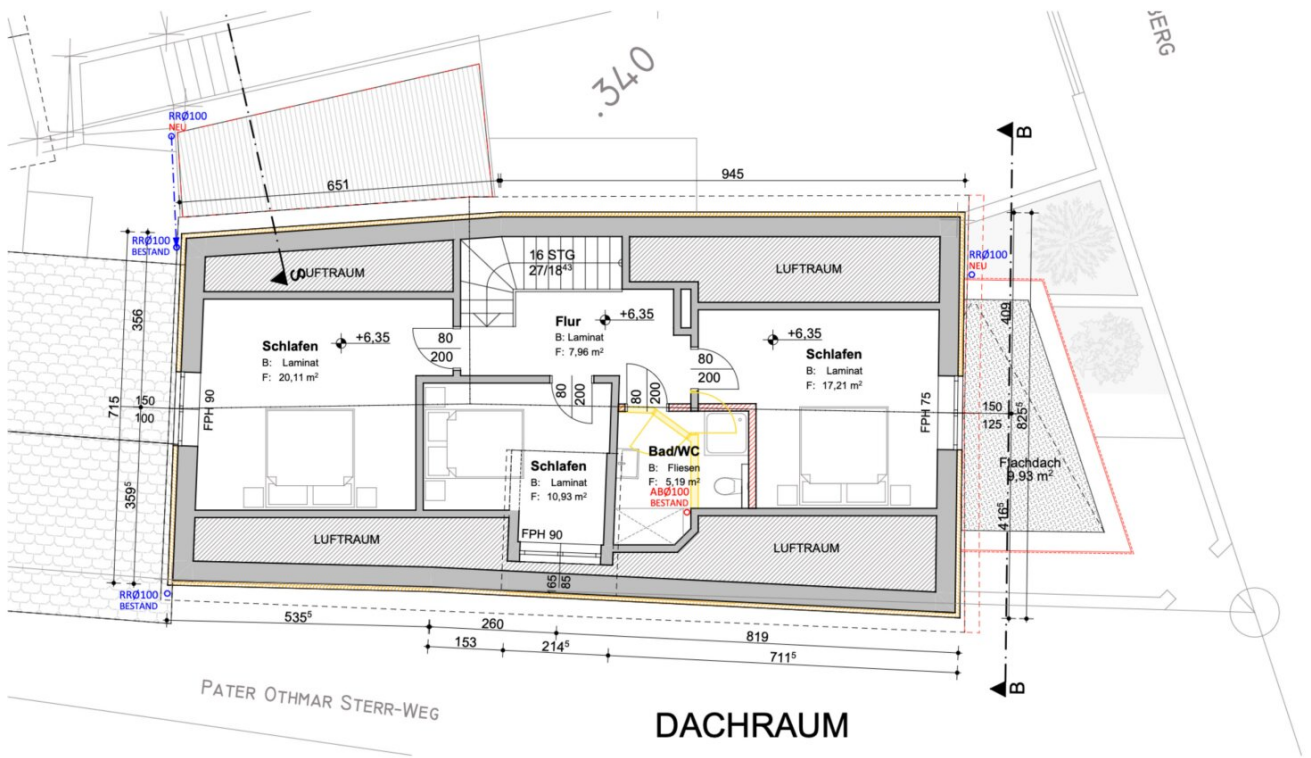


SÜDWEST ANSICHT





OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Enns. Die Liegenschaft umfasst insgesamt **vier getrennt begehbare Wohneinheiten** und eignet sich sowohl hervorragend als **Mehrgenerationenhaus für große Familien** als auch als **attraktives Anlageobjekt** mit Vermietungspotenzial.

Das Haus befindet sich auf einem rund **500 m<sup>2</sup> großen Grundstück** und verfügt über eine gesamte **Wohnnutzfläche von ca. 399,91 m<sup>2</sup>** sowie eine reine **Wohnfläche von ca. 298 m<sup>2</sup>**.

Besonders hervorzuheben sind die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen:

- Neues Dach in Anthrazit
- Neue 3-fach verglaste Kunststofffenster in Anthrazit
- Außenrollläden
- Insektenschutz bei sämtlichen Fenstern
- Teilweise umfassend renovierte Wohneinheiten

Die Fassade wurde bislang noch nicht fertiggestellt und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung.

Der baubewilligte Einreichplan liegt bereits vor.

Das Haus ist derzeit auf 4 Einheiten aufgeteilt, das hervorragend für große Familien oder als Anlageobjekt geeignet ist.

## Wohnungsaufteilung

### Top 1

- Wohnfläche: ca. **40,28 m<sup>2</sup>**

- Terrasse: ca. **19,30 m<sup>2</sup>**
- Freifläche: ca. **6,90 m<sup>2</sup>**

Die Einheit **wurde vor rund zwei Jahren umfassend renoviert** und präsentiert sich in sehr gepflegtem und neuwertigem Zustand. Ausgestattet mit moderner Fußbodenheizung.

## Top 2

- Wohnfläche: ca. **154,04 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: ca. **14,55 m<sup>2</sup>**
- Balkon: ca. **5,78 m<sup>2</sup>**
- Weitere Terrasse: ca. **12,08 m<sup>2</sup>**

Die größte Einheit des Hauses **wurde bereits teilweise saniert**. Weitere Fertigstellungsarbeiten wie Fußbodenheizung, Elektroinstallationen, Bodenbeläge und Innenausbau sind noch vorzunehmen. Dadurch bietet diese Wohnung enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung.

## Top 3

- Wohnfläche: ca. **58,68 m<sup>2</sup>**
- Balkon: ca. **2,05 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung **wurde vor rund zehn Jahren renoviert** und wird mittels Heizkörpern beheizt.

#### **Top 4**

- Wohnfläche: ca. **45,84 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: ca. **11,88 m<sup>2</sup>**

Auch diese Einheit **wurde vor etwa zwei Jahren hochwertig renoviert** und verfügt über eine moderne Fußbodenheizung.

#### **Weitere Flächen**

- Garage: ca. **16,30 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum: ca. **8,03 m<sup>2</sup>**
- Wirtschaftsraum: ca. **11,96 m<sup>2</sup>**
- Vorgarten: ca. **75,27 m<sup>2</sup>**

#### **Ausstattung & Highlights**

- Vier separat zugängliche Wohneinheiten
- Ideal als Mehrgenerationenhaus oder Anlageobjekt
- Neue 3-fach verglaste Kunststofffenster

- Anthrazitfarbene Fenster mit Außenrollläden
- Insektenschutz vorhanden
- Komplettes neues Dach in Anthrazit
- Teilweise renovierte und modernisierte Wohnungen
- Fußbodenheizung in Top 1 und Top 4
- Jede Wohneinheit hat eigenen Heizungsanschluss
- Ruhige und attraktive Wohnlage
- Baubewilligter Einreichplan vorhanden

## **Lagebeschreibung**

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage in Enns, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Bildungseinrichtungen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
- Tennisplatz und Fußballplatz
- Reha-Klinik

- Einkaufsmöglichkeiten
- Öffentliche Verkehrsanbindungen
- Gastronomie und Nahversorgung

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig zentrumsnaher Position macht diese Liegenschaft besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

### **Betriebskosten**

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

### **Fazit**

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit, eine vielseitig nutzbare Immobilie mit großem Potenzial in gefragter Lage von Enns zu erwerben. Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als reines Investmentobjekt – die vier getrennten Wohneinheiten eröffnen zahlreiche Möglichkeiten.

Die bereits erfolgten Sanierungen in Kombination mit weiteren Gestaltungsmöglichkeiten machen dieses Objekt besonders interessant für Käufer mit Weitblick.

Sollte dieses außergewöhnliche Haus Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen jederzeit gerne für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins sowie für weitere Informationen und die Übermittlung ergänzender Unterlagen zur Verfügung.

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

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 BGBl. 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