

## 2-Zimmer Wohnung in Ennsdorf mit neuer Küche & Gartenmitbenützung



**Objektnummer: 5576/3592**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4482 Ennsdorf
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	750,26 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	612,26 €
<b>Kaltmiete</b>	678,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	66,00 €
<b>Heizkosten:</b>	72,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



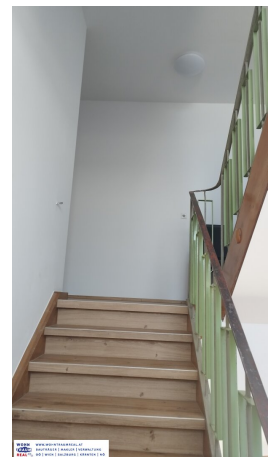
**Jakob Hammer**

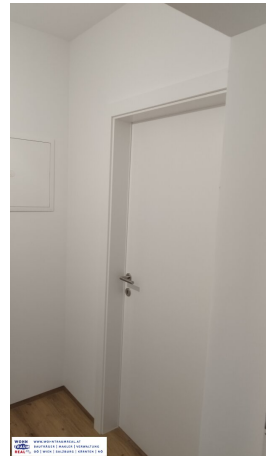
Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

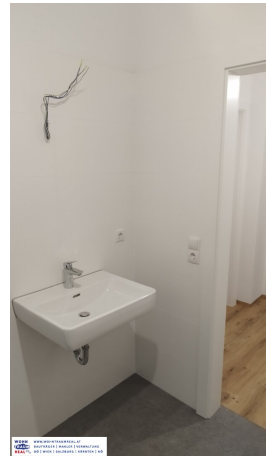
T +43 660 444 7272

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

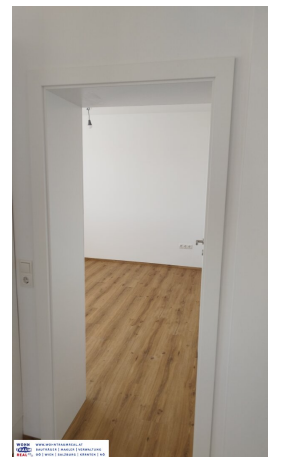
gungstermin zur

















# WOHNHAUS UND WERKSTÄTTENGEBÄUDE IN ENNSDORF UMBAU OG - 2 WOHN EINHEITEN



**Top 2**  
**50,60m² Wohnung**

[www.architektur-sallinger.com](http://www.architektur-sallinger.com)

M=1:100

GR OG - 2WE 2025-08-29

Flächen für Vermietung

Naturmaße nehmen



## Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer Wohnung im Obergeschoss eines Einfamilienhauses** in Ennsdorf bietet auf rund **50,6 m<sup>2</sup>** ein modernes Wohngefühl.

Die Wohnung gliedert sich in:

- ein **großzügiges Wohnzimmer mit integrierter, neuer Einbauküche**
- ein **gemütliches Schlafzimmer**
- ein modernes **Badezimmer mit WC**
- sowie einen praktischen **Vorraum**

Besondere Pluspunkte:

- **Gartenmitbenützung** – unentgeltlich
- **Kellerabteil** bereits im Mietpreis inkludiert
- **Neue Küche** (Ablöse lt. Vertrag € 4.600,-, jährliche Wertminderung berücksichtigt)

**Eckdaten:**

- Wohnfläche: 50,60 m<sup>2</sup>
- Befristung: auf drei Jahre
- Kautions: 3 BMM (€ 2.167,29)
- Gesamtmiete inkl. BK & Heizung: **€ 750,26 brutto/Monat**
- Strom separat nach Verbrauch (EVN)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap