# ++ TOP PREIS ++ Elegante Maisonettewohnung inkl. Dachgeschoßwohnung mit Eigengarten + Garage!



**Objektnummer: 7999/174**

**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4482 Ennsdorf |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 205,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Garten:** | 291,00 m² |
| **Keller:** | 22,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 110,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,50 |
| **Kaufpreis:** | 352.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 1.717,07 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

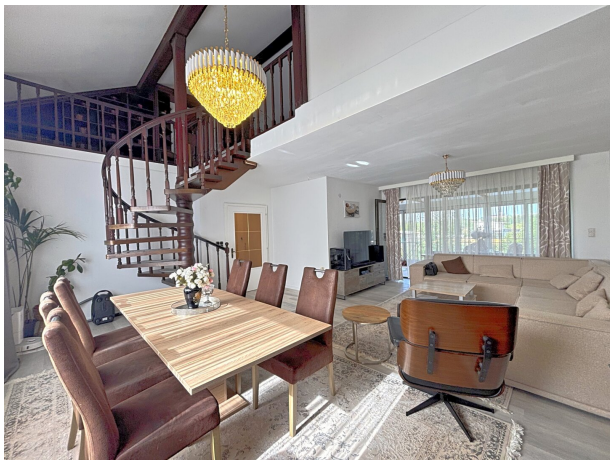
























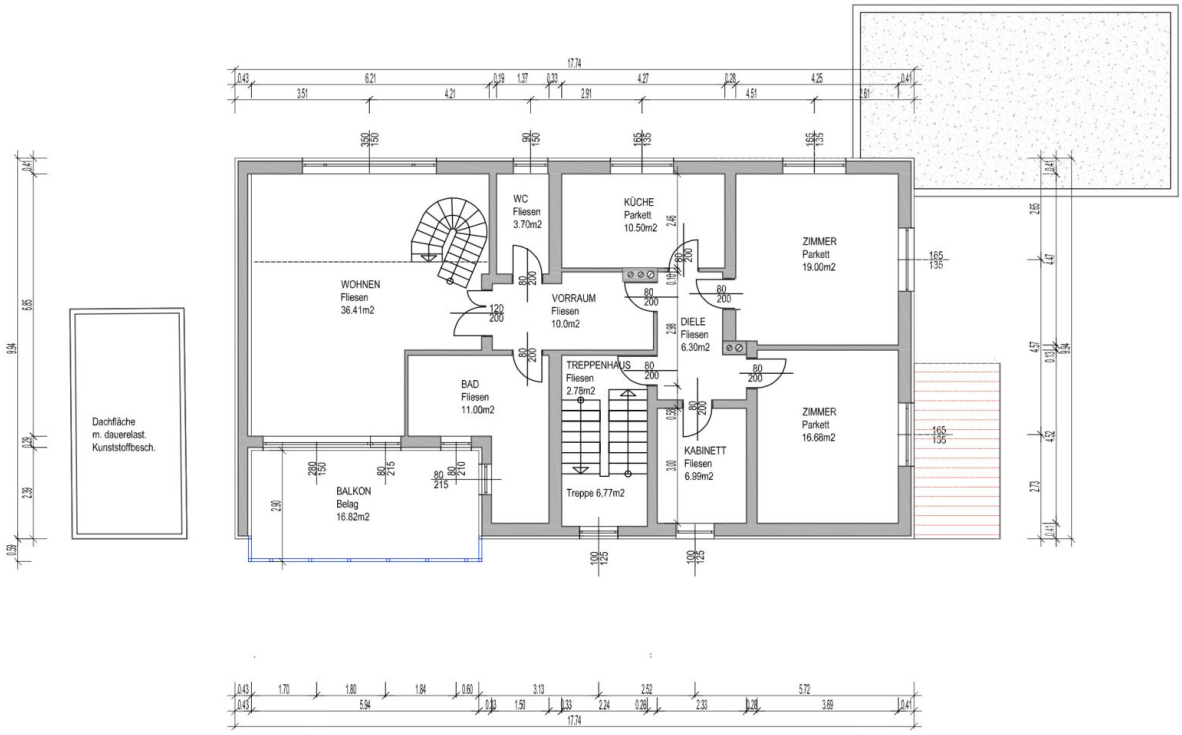




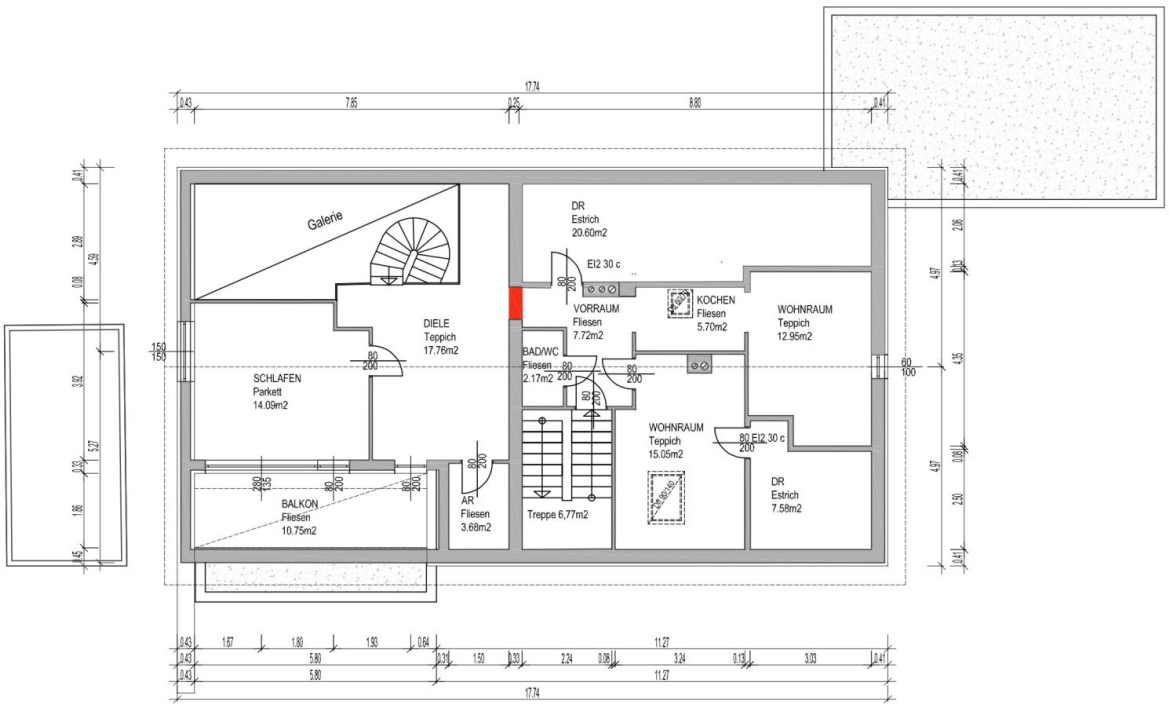




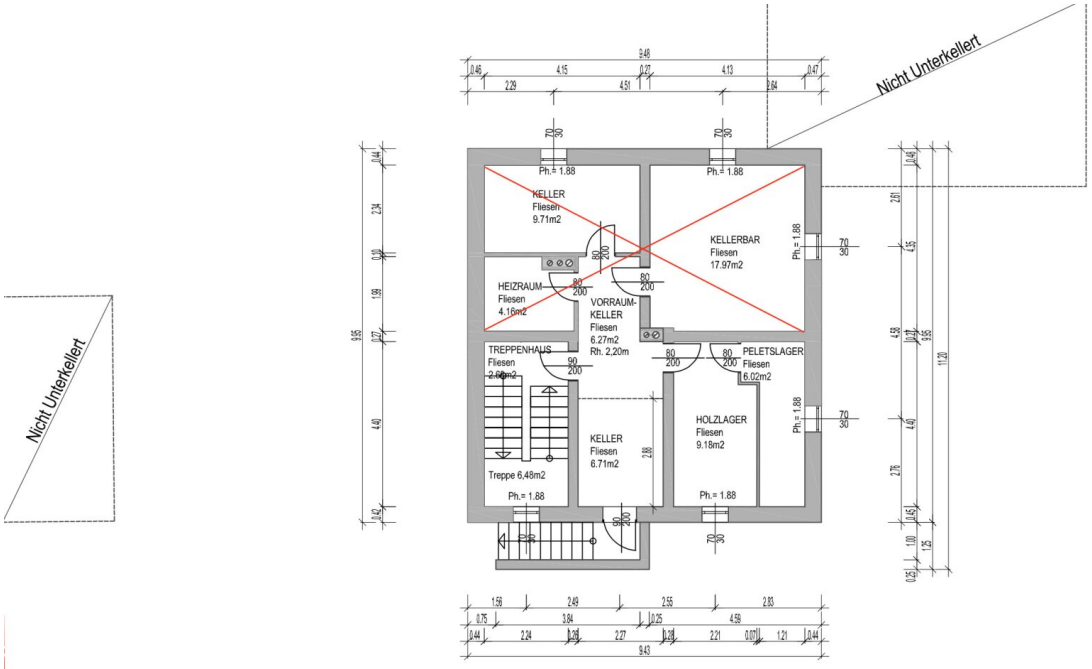


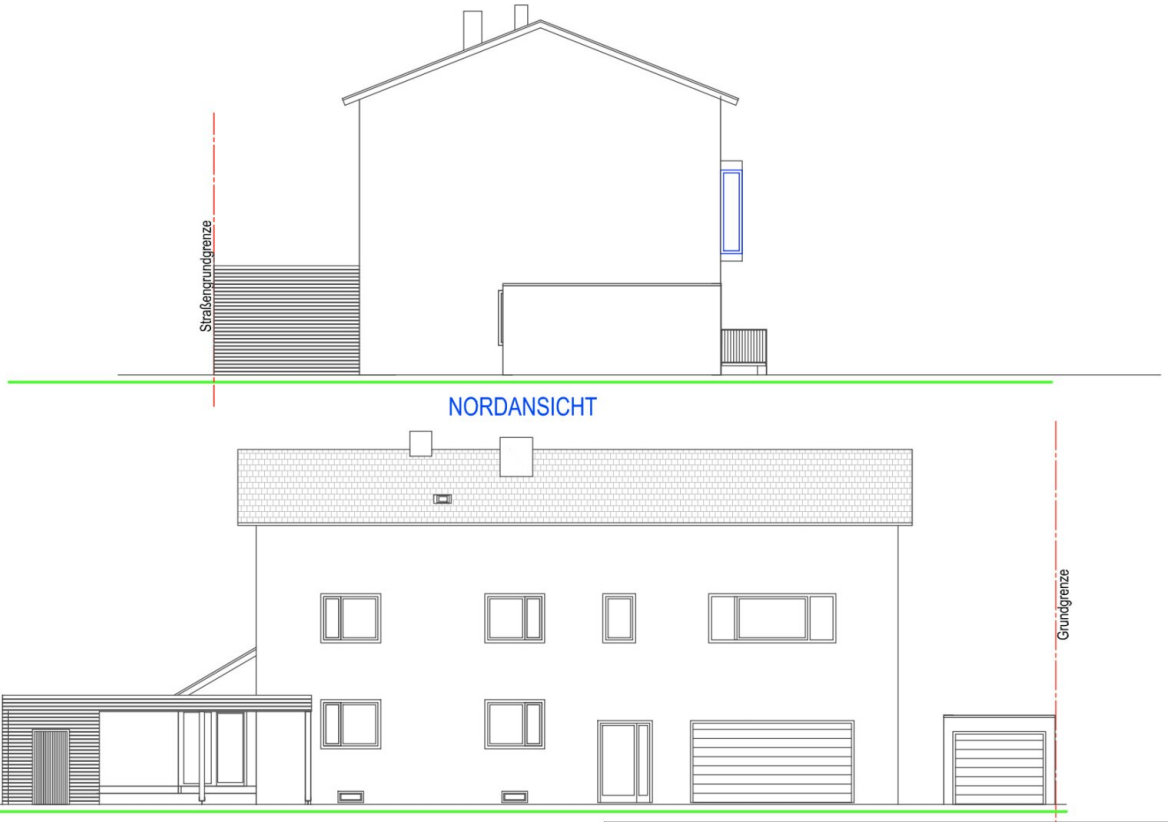



LEGENDE:
- Ziegel
- Beton
- Holz
- Altbestand




LEGENDE:
Ziegel
Beton
Holz
Altbestand


Nicht Unterkellert
Nicht Unterkellert
KELLER
Fliesen
9.71m2
KELLERBAR
Fliesen
17.97m2
HEIZRAUM
Fliesen
4.16m2
VORRAUM-
KELLER
Fliesen
6.27m2
Rh. 2,20m
TREPPENHAUS
Fliesen
2.86m2
PELETSLAGER
Fliesen
6.02m2
KELLER
Fliesen
6.71m2
HOLZLAGER
Fliesen
9.18m2
Treppe 6,48m2
Ph.= 1.88
LEGENDE:
Ziegel
Beton
Holz
Altbestand


Straßengrundgrenze
NORDANSICHT
Grundgrenze

# Objektbeschreibung

**Maisonettewohnung inkl. Dachgeschoßwohnung mit großem Eigengarten in ruhiger Lage!**

Zum Verkauf gelangt hier eine dem Alter entsprechend gepflegte Maisonettewohnung mit Aussicht auf die Stadt Enns.

Mit einer beachtlichen Gesamtgröße von ca. 205m² Wohnfläche inkl. Dachgeschoßwohnung und zzgl. einer 42m² großen Garage, einem Wintergarten mit ca. 17m², 2 Terrassen mit gesamt ca. 26m² und einem ca. 291m² großen Eigengarten lässt diese Liegenschaft keine Wünsche offen.

Erbaut wurde das Gebäude auf 2 Etappen. (südliche Gebäudehälfte ca. 1970, nördliche Gebäudehälfte ca. 1980)

Über die letzten Jahrzehnte wurde die Liegenschaft laufend pfleglich instandgehalten und teilweise saniert.

**Flächenaufstellung:**

Maisonettewohnung: ca. 161m² Wohnfläche zzgl. Nebenflächen.

Dachgeschoßwohnung: ca. 44m² Wohnfläche zzgl. Nebenflächen.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft mit einer Öl-Zentralheizung die ca. im Jahr 2019 umfassend erneuert wurde.

Um im falle eines Heizungsausfalls vorgesorgt zu sein, wurde zusätzlich eine Pellets-Holzheizung für den Notbetrieb installiert.

Die Rollläden im gesamten Wohnbereich, sowie ein ca. 22m² großer Kellerbereich mit direktem Zugang zum Eigengarten tragen wesentlich zum Wohnkomfort bei.

Zwei Autoabstellplätze sind ebenfalls Bestandteil des Objektes.

**Folgende Sanierungen/Zubauten wurden durchgeführt:**

2005 - Generalsanierung von Böden, Pelletheizung, teilw. Vollwärmeschutz (ca. 8 cm)

2016 - Zubau des Wintergartens

2019 - Erneuerung der Öl-Zentralheizung (Ölkessel, Pumpe, Regler und Steuerungseinheit)

ca. 2024 - Erneuerung von Böden sowie das streichen von Wänden.

Dieses Objekt wird teilmöbliert und lastenfrei übergeben!

Der Kaufpreis ist Verhandlungsbasis.

**Lassen Sie sich inspirieren und verschaffen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin einen Einblick in dieses elegante Eigentumswohnung - es könnte Ihr neues Zuhause sein!**

**Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap