

**++ 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:	395.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.926,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pramhas



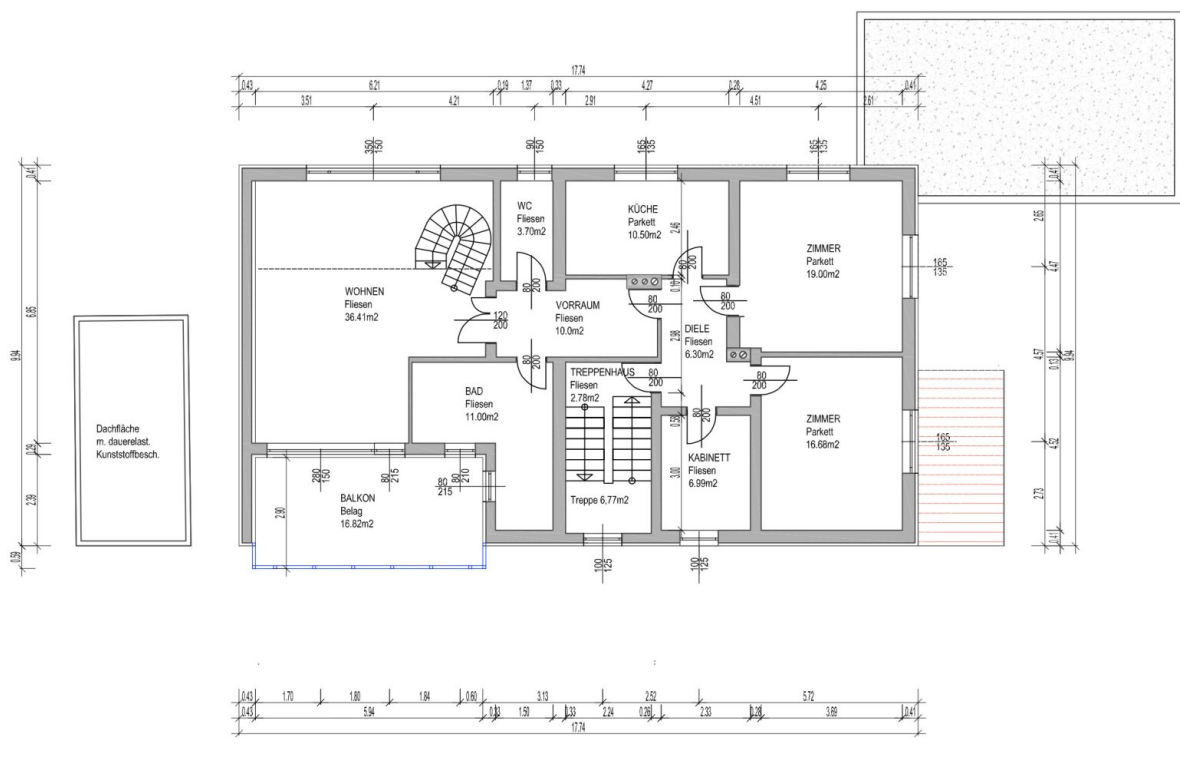


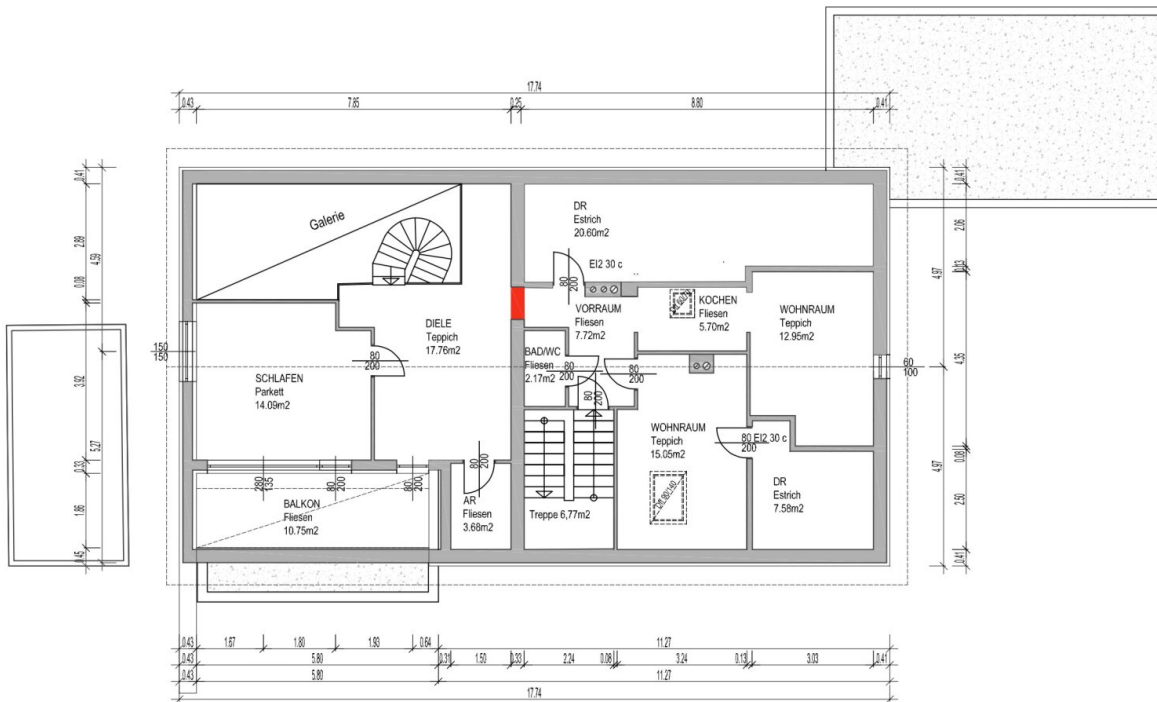






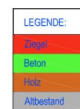


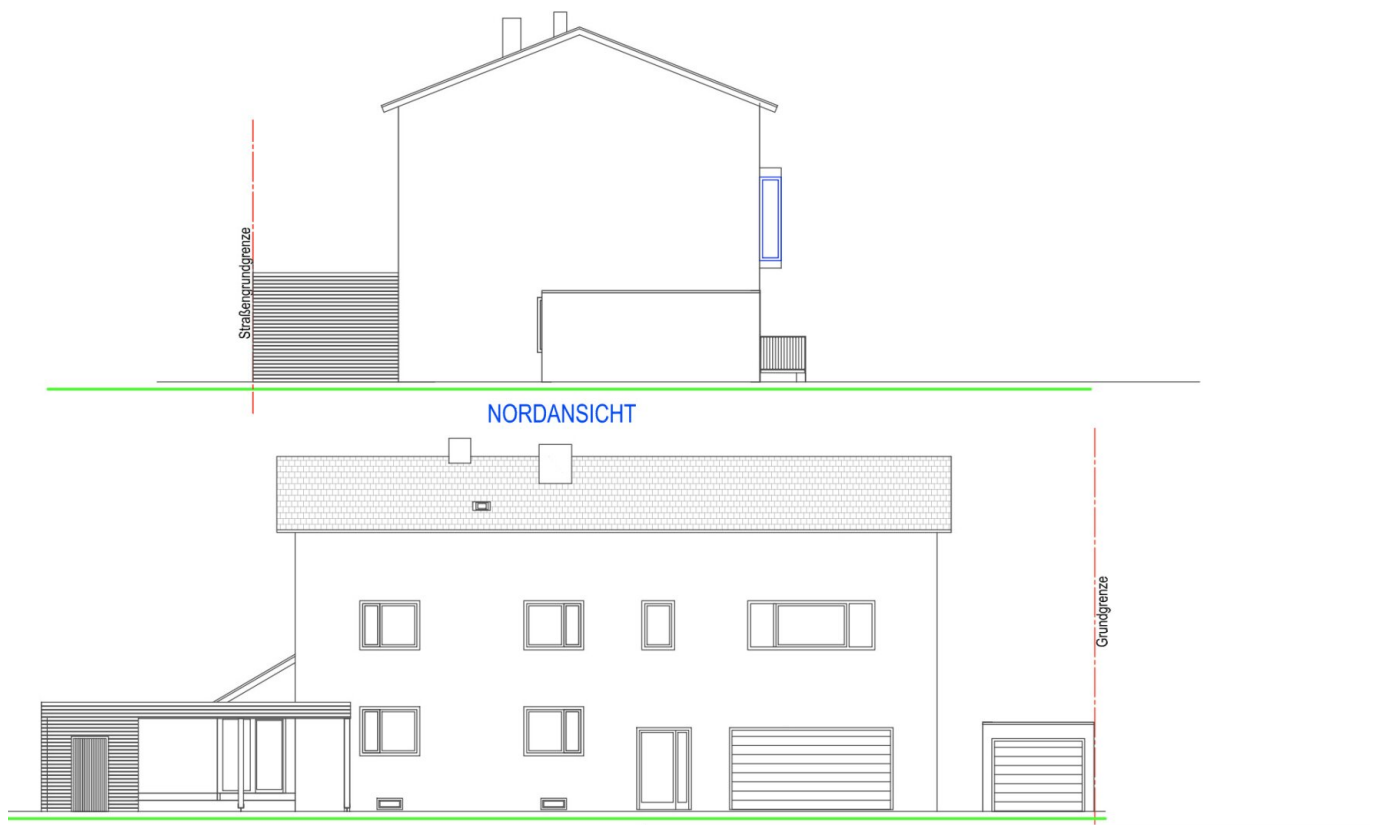




LEGENDE:

Doppel
Beton
Holz
Altbestand





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