Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit moderner Wohnküche in begehrter Lage von Enns



Objektnummer: 6196/463

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	94,46 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	258,47 €
USt.:	25,85 €

Infos zu Preis:

Laut Vorschreibung HV 2025. Heizung/Warmwasser verbrauchsabhängig über Wärmemengenzähler.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



















Visualisierung mit beispielhafter Möblierung

Objektbeschreibung

Das Herzstück ist die **große Wohnküche mit eigenem Abstellraum** direkt im Küchenbereich. Drei getrennt begehbare Schlafzimmer (zwei Kinderzimmer) bieten Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß und ist über den Lift barrierefrei erreichbar. Fenster auf drei Seiten bringen den ganzen Tag Licht in die Räume. Vom 17 m² großen Balkon mit Ganzglasgeländer sehen Sie ins Grüne.

Das Bad hat Badewanne und Dusche, dazu kommt ein separates Gäste-WC (ein zweites WC ist im Bad). Fußbodenheizung, Fertigparkett und 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Insektenschutz. Im Wohnbereich gibt es Rollläden, in den übrigen Räumen Jalousien.

Die Wohnanlage wurde 2020 in Ziegelmassivbauweise errichtet, jede Wohnung hat eigene Zähler für Wasser, Strom und Heizung. Im Erdgeschoß gibt es einen gemeinsamen Wasch- und Trockenraum. Die Wohnung ist sehr gepflegt und sofort bezugsfertig.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnnutzfläche ca. 94 m², 4 Zimmer, 1. OG mit Lift
- Balkon mit ca. 17 m²
- Wohnküche mit Abstellraum
- edle Einbauküche
- Bad mit Badewanne und Dusche, 2 WCs (Gäste-WC separat)
- Fußbodenheizung, Parkett, 3-fach-Verglasung
- Abstellraum im Erdgeschoß mit ca. 3 m²

Parkmöglichkeiten (optional dazukaufbar):

- PKW-Außenstellplatz: € 7.500,-
- PKW-Stellplatz überdacht: € 12.500,-
- Laufende Kosten je Stellplatz rund € 10 bis € 13 pro Monat

Neugierig geworden? Für Fragen oder einen Besichtigungstermin sind wir gerne für Sie da.

Mehr Interesse an Immobilienwissen? Schauen Sie vorbei:

Baugrundpreise Oberösterreich: 12 Jahre Preisentwicklung

ImmoESt: Die Immobilienertragsteuer beim Verkauf einfach erklärt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap