

# Exposé

## Wohnung in Enns

### Modern sanierte 3 Zimmerwohnung mit Sonnenbalkon am Schlosspark in Enns



Objekt-Nr. OM-402388

#### Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Hannes Glas

Mauthausnerstraße 30  
4470 Enns  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1961	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	268 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause direkt am Schlosspark in Enns

Wohnung:

Wohnfläche: ca. 62 m<sup>2</sup> + Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>

Räume: 3 Zimmer + Küche, Bad/WC, Vorraum

Bad: Großformatfliese Travertin-Optik, Regendusche, Wand-WC

Stockwerk: 1. OG

Zustand: modern renoviert - Erstbezug

Heizung: effiziente Gasheizung

Fenster: Kunststoff, 2-fach verglast

Keller: großes Kellerabteil im Eigentum, Fahrradkeller mit Außenzugang

Parkplatz: Parkplätze vor dem Haus

Energieausweis: HWB 53,2 = Klasse C

Gebäude & Allgemeinflächen:

Gepflegte Wohnanlage in sehr gutem Erhaltungszustand

Sanierungen am Haus laufend durchgeführt (keine Sanierung geplant)

Allgemeine Flächen: Fahrradraum, Waschküche, Gemeinschaftsgarten,

Spielplatz

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Kamin

## Sonstiges

Fazit

Diese Wohnung verbindet erstklassige Zentrumslage direkt am Schlosspark,

hochwertige Sanierung und helles, modernes Wohnambiente im Herzen von Enns.

Egal ob als neues Zuhause oder als nachhaltige Investition – hier treffen Lage, Qualität

und Wohlgefühl perfekt aufeinander. Die hervorragende Infrastruktur macht Sie zu einer attraktiven Immobilie für junge Familien, Paare, Berufstätige, Pendler und Investoren.

Konditionen:

Kaufpreis: € 179.000,--

Betriebskosten inkl. Rücklage: € 267,83 brutto

Rücklagenstand: ca. € 90.000,--

--

Provisionsfrei, keine Maklergebühr (Ersparnis für Sie ca. € 6.450,--)

Interesse? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

0664 / 28 40 786

Info\* Um Ihnen die Vorstellung der Räume zu erleichtern, wurde die Wohnung stilvoll eingerichtet. Bitte beachten Sie, dass die Möbel nicht im Kaufpreis enthalten sind und nach dem Verkauf wieder entfernt werden.

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen, Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.

## **Lage**

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in absolut begehrter Zentrumslage von Enns, direkt am idyllischen Schlosspark in der Mauthausnerstraße 30. Die Kombination aus städtischem Komfort und grüner Erholung direkt vor der Haustür ist in Enns kaum zu übertreffen.

Anbindung/Umgebung

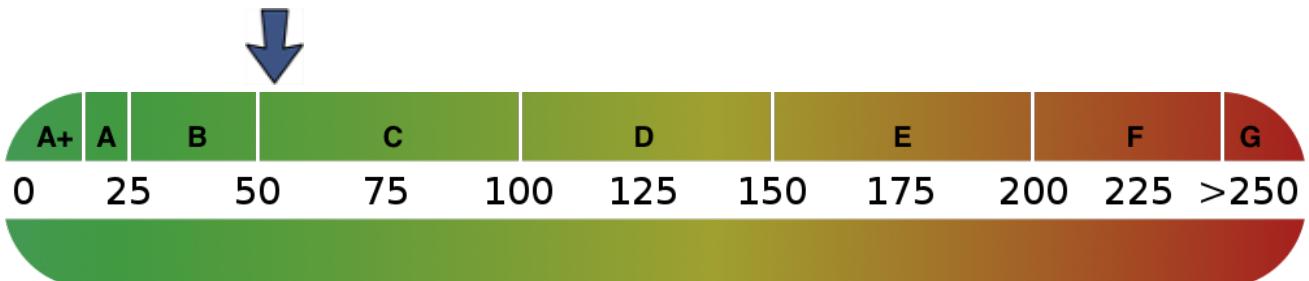
- Der Hauptplatz von Enns ist nur 5 Minuten zu Fuß entfernt
- Nahversorger, Apotheke, Ärzte & Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung
- Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar
- Das beliebte Naherholungsgebiet an der Ennslände liegt nur 7 Gehminuten entfernt – perfekt für Sport oder Spaziergänge um in der Natur abzuschalten.
- Top Bahnbindung zB alle 30 Minuten direkt zum HBF Linz
- Gute Autobahnbindung an die A1

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Küche

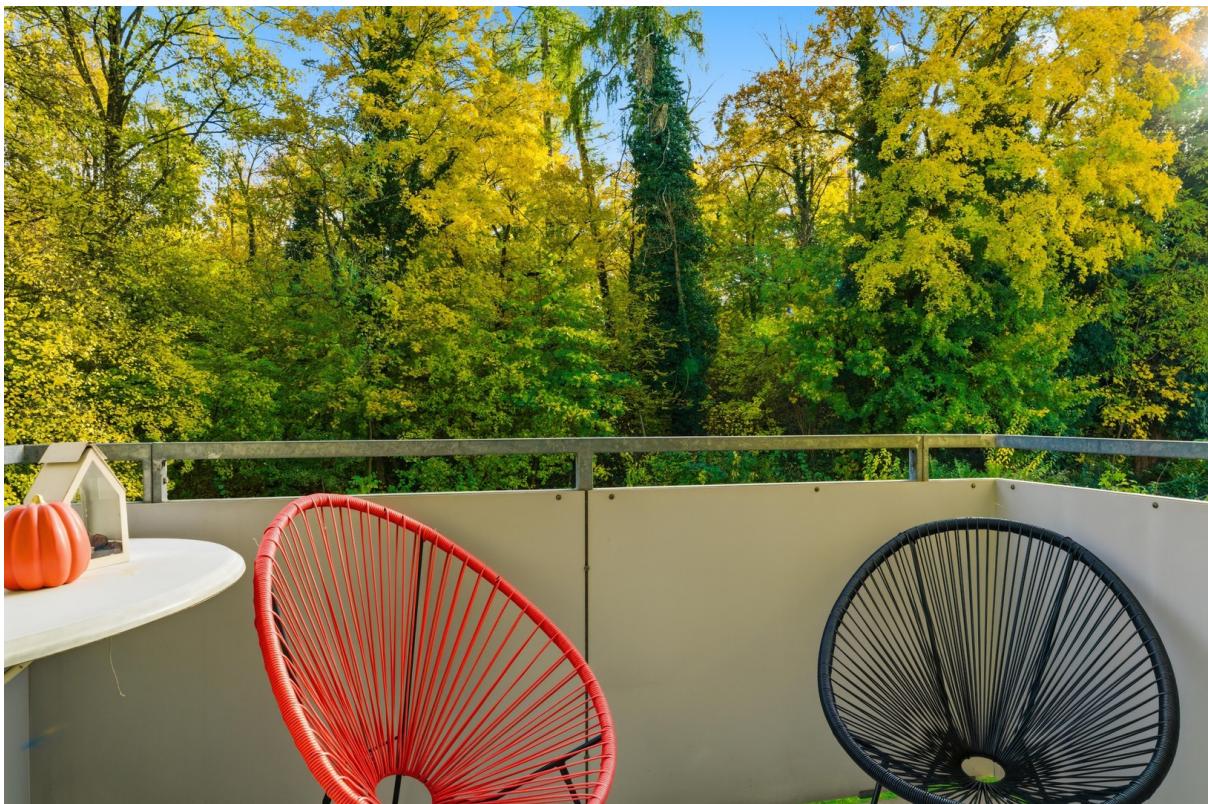


Vorraum

# Exposé - Galerie



Bad



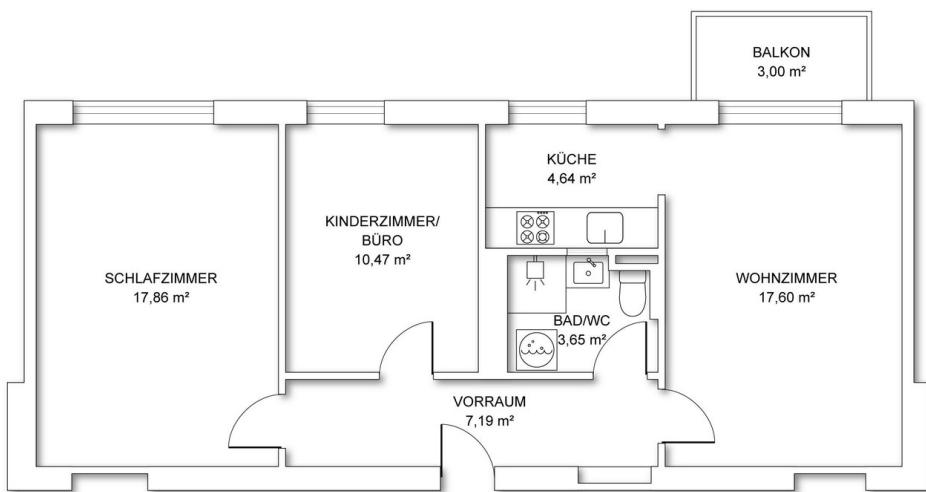
Balkon

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss