

# Einzigartiges Investorenobjekt im Herzen von Enns

VKB  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4244**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Nutzfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









































## Objektbeschreibung

Dieses traditionsreiche Gebäude befindet sich in zentraler Lage in der Innenstadt von Enns, nur einen Steinwurf vom charmanten Ennser Stadtplatz entfernt. Mit seiner großzügigen Grundfläche und dem weitläufigen, verbauten Raum bietet es Investoren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss beherbergt eine alteingesessene, ausgezeichnete Konditorei mit Backstube sowie zahlreiche Nebenräume. Diese kann entweder als Konditorei oder als gemütliches Kaffeehaus weitergeführt werden.

Bei Interesse können die Umsatzzahlen des letzten Jahres gerne bereitgestellt werden.

Im ersten Obergeschoss befinden sich mehrere, derzeit leerstehende Wohneinheiten, die vielseitig nutzbar sind. Das zweite Obergeschoss bietet zusätzliche Wohn- und Lagerräume.

### **Arkadenhof und Denkmalschutz:**

Ein weiteres Highlight des Gebäudes ist der malerische Arkadenhof, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das Gebäude ist im Denkmalverzeichnis des Denkmalamtes Oberösterreich geführt und trägt somit zur historischen Kulisse der Stadt bei.

### **Vermessung und Flächenangaben:**

Eine aktuelle Vermessung des Gebäudes wurde durchgeführt und ein Bestandsplan erstellt, der Ihnen zur Verfügung steht. Die Nutzfläche beträgt laut Plan über 1.000 m<sup>2</sup>, die Grundstücksfläche laut Grundbuch 584 m<sup>2</sup>.

HWB für Wohnen 269 fGEE 3,95

HWB für Konditorei 172, fGEE 1,90

Falls diese Beschreibung Ihr Interesse geweckt hat, lade ich Sie ein, sich die umfassenden Unterlagen zusenden zu lassen. Gerne arrangieren wir bei weiterem Interesse eine unverbindliche Besichtigung des Objekts.

### **Verkaufspreis:**

Euro 385.000,-. Der Kaufpreis wird ohne Umsatzsteuer verrechnet.

### **Käuferprovision:**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

## **Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap