

# Wohntraum mit Eigengarten!

VKB  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4297**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	69,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	356,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	21,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 193,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz











## Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie stellt eine einzigartige Gelegenheit dar, das Leben im Herzen von Enns in vollen Zügen zu genießen.

Das liebevoll revitalisierte Altgebäude (im Jahr 2000 saniert) wurde in vier individuelle Wohneinheiten aufgeteilt, wobei besonderes Augenmerk auf Komfort, Funktionalität und Barrierefreiheit gelegt wurde.

Die angebotene Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss des rechten Gebäudeteils. Die Wohnung umfasst drei Wohnräume, einen Vorraum, eine Küche mit Zugang zur gemütlichen, überdachten und geschlossenen Terrasse. Es gibt ein barrierefreies Badezimmer mit Dusche und WC und einen Zugang über die überdachte Terrasse ( Wintergarten) zum Garten. Die Wohnung umfasst eine Nutzfläche von ca. 69,20 m<sup>2</sup> sowie einen Carport, eine Garage und zwei Gärten ( ca. 265 m<sup>2</sup>) laut dem Nutzwertgutachten.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gasetagenheizung, während ein funktionsfähiger Holzofen in der Küche für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt. Die Fenster sind 2-fach verglaste Kunststofffenster, die für optimale Wärmedämmung und Lärmschutz sorgen.

Der Gartenbereich ist ein wahres Highlight dieser Immobilie und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die bereits geschlossene und überdachte Terrasse bietet einen idyllischen Rückzugsort im Freien und führt direkt zum liebevoll gestalteten Garten. Mehrere befestigte Bereiche im Außenbereich eignen sich ideal für gemütliche Sitzgelegenheiten, während der rollstuhlgerechte Weg zur Wiese zusätzliche Freiheit bietet.

Zusätzlich zur Verfügung steht ein zugeordneter über das Stiegenhaus zugänglicher Dachbodenbereich mit einer Fläche von ca. 66,80 m<sup>2</sup>, welcher bei Bedarf ausbaufähig ist. Sowie zwei Kellerräume mit ca. 10,40 m<sup>2</sup> und ca. 10,88 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der Garten ist in einen Vorgarten (ca. 91 m<sup>2</sup> straßenseitig) und einen Hintergarten (ca. 265 m<sup>2</sup>) unterteilt und bietet auch hier barrierefreien Zugang. Der Vorgarten verfügt über zwei hintereinander liegende PKW-Abstellplätze mit Carport sowie einen praktischen Behelfsunterstand, der als Holzlagerplatz genutzt werden kann.

Der Rücklagenstand beträgt laut Hausverwaltung Euro 10.713,90 per 31.12. 2023

### **Betriebskosten:**

Euro 255,43

### **Verkaufspreis:**



Euro 195.000,-.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

**Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

**Detailunterlagen:**

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 oder 1299.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap