

**\*\*\*ANLEGER AUFGEPASST\*\*\* Profitable Eleganz: Ihr nächstes Investmentziel im Wohn- und Geschäftsbereich!**



Objektansicht

**Objektnummer: 2594\_2924**

**Eine Immobilie von RE/MAX Future in Enns**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Baujahr:</b>	ca. 1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 159,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,81
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Werner Petermair MBA

RE/MAX Future in Enns  
Linzer Straße 11  
4470 Enns

H +43 676 49 10 632

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







## Objektbeschreibung

\*\*\*ANLEGER AUFGEPASST\*\*\* Profitable Eleganz: Ihr nächstes Investmentziel im Wohn- und Geschäftsbereich! Wohnen-Büro-Lager-Garten - Ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in Enns! Willkommen in Enns, einem Ort, der nicht nur durch seine malerische Umgebung, sondern auch durch eine exzellente Infrastruktur besticht. Inmitten eines gemischten Baugebiets präsentiert sich dieses einzigartige Wohn- und Geschäftshaus als wahre Perle für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einem ausgezeichneten Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe bietet die Liegenschaft nicht nur Wohnraum, sondern auch ein perfektes Umfeld für geschäftliche Aktivitäten und Lagermöglichkeiten. HARD FACTS - 5 Mietwohnungen mit ca. € 4.000,- Nettomiete / Monat - Circa 200 m<sup>2</sup> Lager beheizbar mit fiktiver Nettomiete ca. € 1.000,- / Monat - 7 Einzelzimmer im Obergeschoss mit je ca. 350,- Nettomiete somit € 2.450,- / Monat - Gesamt rund € 7.500,- Nettomiete / Monat - Nettajahreseinnahmen von ca. € 90.000,- - Potenzial zur weiteren Renditeoptimierung Zudem bietet das Grundstück Platz zur Errichtung eines weiteren Gebäudes. Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 159.  
wär 0 kW  
meb h/(m<sup>2</sup>  
edarfa)  
:  
Klas E  
se H  
eizw  
ärme  
beda  
rf:  
Fakt 2.81  
or G  
esa  
mten  
ergie  
effizi  
enz:

Klas E  
se F  
aktor  
Gesamten  
ergie  
effizienz: