

**Charmantes Geschäftslokal mit historischem Flair:  
Zentrale Ennser Lage für Ihre Unternehmensvision**



Haupteingang

**Objektnummer: 2594\_2966**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57

## Ihr Ansprechpartner

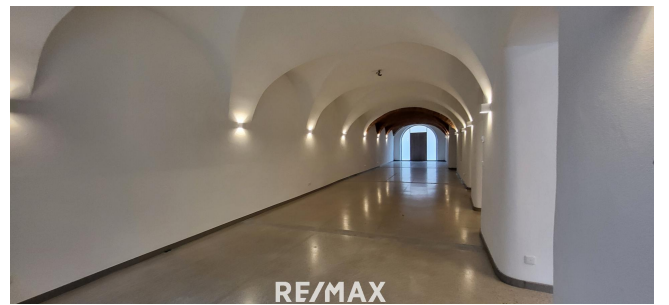
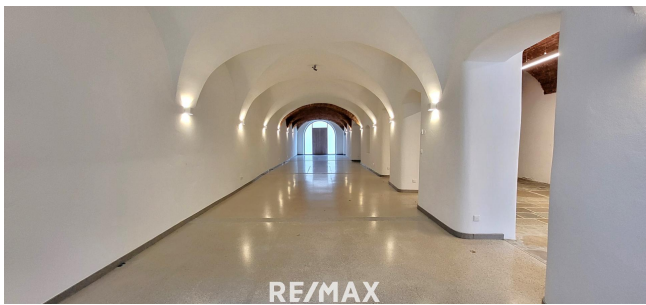


### Helmut TOMAS

RE/MAX Future in Enns  
Linzer Straße 11  
4470 Enns

H +43 699 190 95 171

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







## Objektbeschreibung

**?Charmantes Geschäftslokal mit historischem Flair: Zentrale Ennser Lage für Ihre Unternehmensvision?** Dieses einzigartige Geschäftslokal oder Büro befindet sich in einer erstklassigen Lage im Herzen von Enns, nur etwa 50 Meter vom Ennser Hauptplatz entfernt. Die zentrale Lage gewährleistet eine hohe Fußgängerfrequenz und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Kunden sowie Mitarbeiter. Das Gebäude wurde zwischen 2015 und 2016 einer umfassenden Generalsanierung unterzogen, wobei der Charme der älteren Architektur bewahrt wurde. Die Decken präsentieren sich mit eindrucksvollen Ziegelkreuzgewölben, während die Wände einen gelungenen Kontrast aus Historie und Modernität bieten. Der Fußboden wurde mit einem ansprechenden Dekorboden ausgestattet, der von einer Fußbodenheizung angenehm erwärmt wird, um ein behagliches Arbeits- oder Geschäftsumfeld zu schaffen. Mit insgesamt drei Zugangstüren eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für einen einzelnen Mieter oder für eine potenzielle Teilung auf zwei separate Mieter. Für zusätzlichen Komfort und Funktionalität wurden bereits Anschlüsse für Teeküchen an zwei verschiedenen Stellen vorbereitet, was den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzer gerecht wird. Dieses generalsanierte Büro oder Geschäftslokal bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort in bester Ennser Lage. Seien Sie Teil einer florierenden Geschäftsumgebung und nutzen Sie diese Gelegenheit für Ihr Unternehmen! Zusätzlich zur gewerblichen Nutzung steht im Erdgeschoss des Gebäudes eine attraktive Wohnung zur Vermietung bereit. Diese bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren. Interessenten haben die Möglichkeit, sowohl das Geschäftslokal als auch die Wohnung zu mieten, was eine flexible und vielseitige Nutzung dieses einzigartigen Standorts ermöglicht.

**?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:

Heizwärmebedarf: 105.94 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.57

Heizenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C

Heizenergieeffizienz: