

## **Großzügiges Stadtbürgerhaus in Aussichtslage mit Top-Ausstattung**



Elakfoto-171

**Objektnummer: 3177\_254**

**Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4470 Enns              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 328,00 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 116,00 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,38                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 670.000,00 €           |

## Ihr Ansprechpartner

### **Richard Wagner**

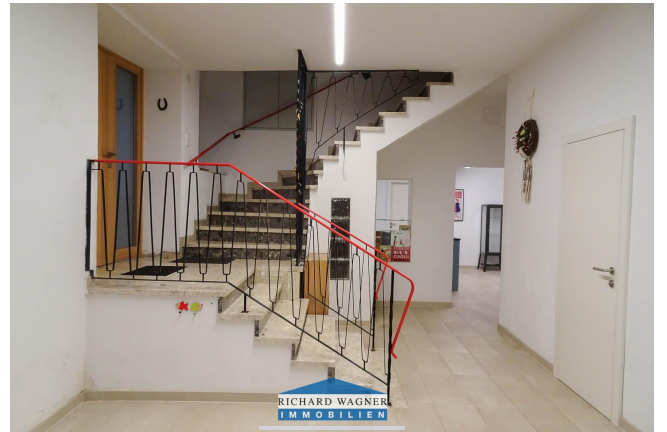
Richard Wagner Immobilien GmbH  
Ramsau  
3314 Strengberg

T +43/7432/23988 23988  
H +43  
F +43 7432 23989

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







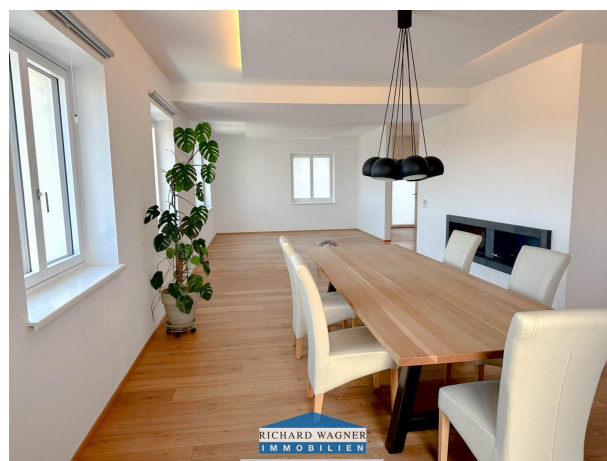


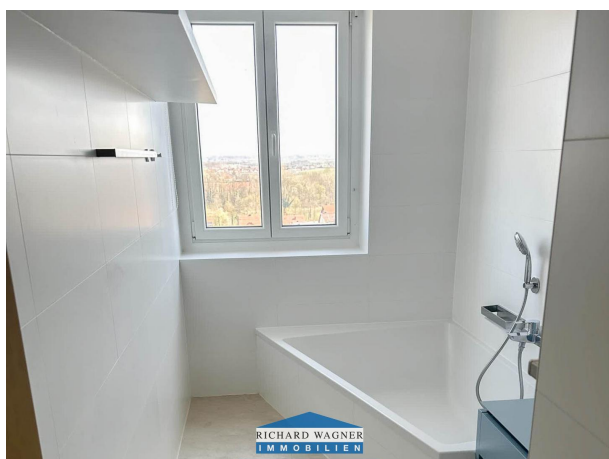
















# Objektbeschreibung

Hauptdaten:

Objekt: Großzügiges Stadtbürgerhaus in Aussichtslage mit Top-Ausstattung

Ort: Enns (Bez. Linz Land)

Grundfläche: 330 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 328 m<sup>2</sup> aufgeteilt in

Erdgeschoss 164 m<sup>2</sup> (inkl. Lagerraum neben der Küche)

Obergeschoss 164 m<sup>2</sup> (davon besteht ein ca. 100 m<sup>2</sup> eigener Wohnbereich - mögliche Einliegerwohnung)

Arbeitsbereich mit eigenem Hauseingang wäre möglich: Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit auf ca. 68 m<sup>2</sup> in 3 Räumen, für Selbstständige oder Freiberufler eine Praxis, Ordination oder Büro einzurichten mit einem eigenen Hauseingang Richtung Stadtplatz

Dachausbau: nicht ausgeschlossen

Keller: ca. 40 m<sup>2</sup> (Lagerraum und Heizraum)

Einstellbereich: ca. 30 m<sup>2</sup>

Parkplätze: 2 PKW im Einstellbereich (hintereinander) und vorm Haus nach Verfügbarkeit

Garten: kleine Grünfläche mit Zugang vom Wohn-Essbereich und Küche



Möbel / Inventar: 2 Kücheneinrichtungen inkl. der Elektrogeräte;

3 Badezimmersausstattungen; sonst keine Möbel und kein Inventar

Heizwärmebedarf: 116 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamteffizienzfaktor: 1,38

#### Beschreibung:

Diese einzigartige Stadtliegenschaft besticht durch ihre zentrale Lage, nur einen Steinwurf vom Stadtplatz entfernt, und eine beeindruckende Aussicht bis zum Ötscher.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Raumangebot, das im Erdgeschoss einen separaten Arbeitsbereich mit eigenem Eingang bietet – ideal für Freiberufler oder Selbständige, die Wohnen und Arbeiten perfekt miteinander verbinden möchten. Ein Zuhause voller Möglichkeiten für all jene, die am Rande des Ennser Zentrums ein neues Kapitel starten möchten.

#### Lage:

Erstklassige Wohnlage am Stadtplatzrand mit weiter Aussicht bis zum Ötscher. Die Liegenschaft befindet sich in Gehweite zum Stadtplatz (ca. 80m), alle Besorgungen des täglichen Lebens sind zu Fuß erreichbar.

#### Entfernungen:

Perg 15 km

Linz 25 km

Steyr 22 km

Amstetten 37 km

Aufschließung:

Asphaltierte Zufahrt;

Ortswasseranschluss;

Kanalanschluss;

Stromanschluss;

Telefonanschluss;

Erdgasanschluss;

SAT-TV;

Kabel-TV (LIWEST)

Widmung:

Baulandkerngebiet

Eine ausführlichere Objektbeschreibung und weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer eigenen Homepage: [www.rwi.at](http://www.rwi.at)

Ansprechpartner: Richard Wagner

Handy: 0699/10424210

Tel: 07432/23988 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 116.0 kWh/(m²a)

Faktor Gesamtene 1.38

rgieeffizienz: