

Stadthaus in großartiger Aussichtslage in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz



Elakfoto-147

Objektnummer: 3177_264

Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	246,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38

Ihr Ansprechpartner

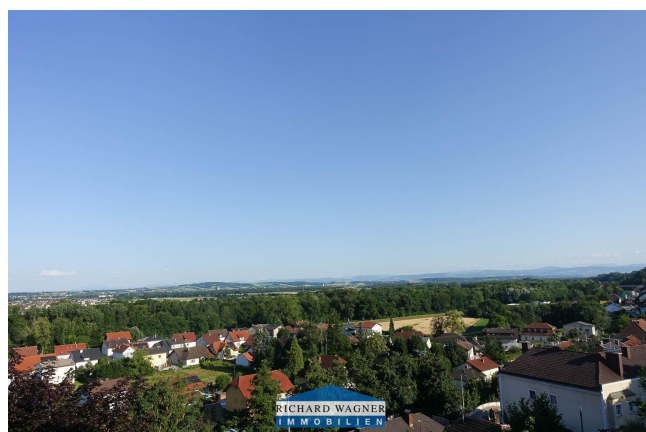
Richard Wagner

Richard Wagner Immobilien GmbH
Ramsau
3314 Strengberg

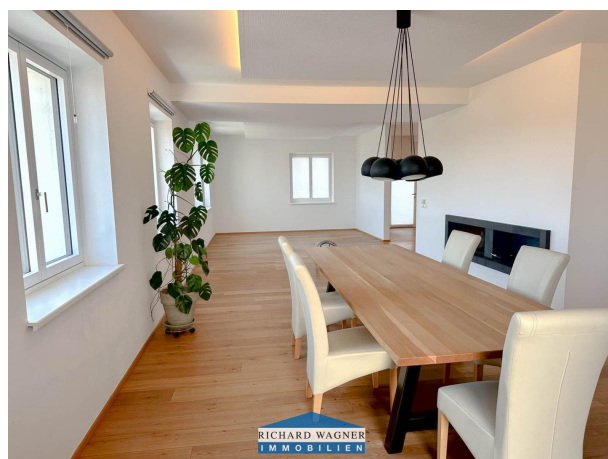
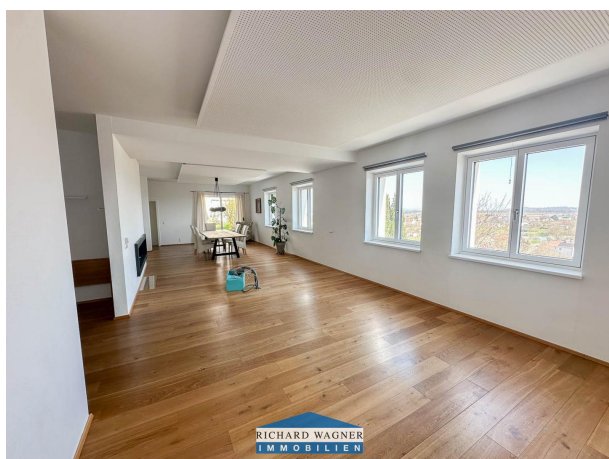
T +43/7432/23988 23988
H +43
F +43 7432 23989

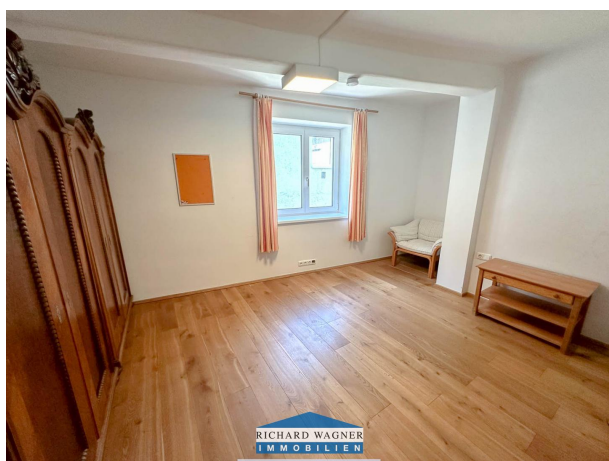
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Stadthaus mit Möglichkeiten in bester Lage

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

Hauptdaten:

Objekt: Großzügiges Stadthaus in Enns mit Aussicht bis zum Ötscher und eigenem Hauseingang für Büro oder Praxis

Ort: Enns (Bez. Linz Land)

Grundfläche: 330 m²

Wohnfläche: ca. 246 m² (EG 82 m²; OG 164 m²)

Nebenraum: ca. 14 m² Lagerraum neben der Küche im EG

Arbeitsbereich mit eigenem Hauseingang: Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit auf ca. 68 m² 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 m² (Lagerraum und Heizraum)

Einstellbereich: ca. 30 m²

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. Elektrogeräte;
3 Badezimmersausstattungen; keine weiteren Möbel und kein Inventar

Übergabetermin: Ende Februar 2025

Heizwärmebedarf: 116 kWh/m²a

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.

Aufschließung:

Asphaltierte Zufahrt;
Ortswasseranschluss;
Kanalanschluss;
Stromanschluss;
Telefonanschluss;
Erdgasanschluss;
SAT-TV;
Kabel-TV (LIWEST)

Widmung: Baulandkerngebiet

Ansprechpartner: Richard Wagner

Handy: 0699/10424210

Tel: 07432/23988 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 116.0 kWh/(m²a)

Klasse D
Heizwärmebedarf:
Faktor Gesamtene 1.38
rgieeffizienz:
Klasse Faktor Ges C
amtenergieeffizien
z: