

**EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN - Helle 3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Parkplatz**



Wohnzimmer Neu

**Objektnummer: 2699\_1711**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Eldin Cankovic**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden



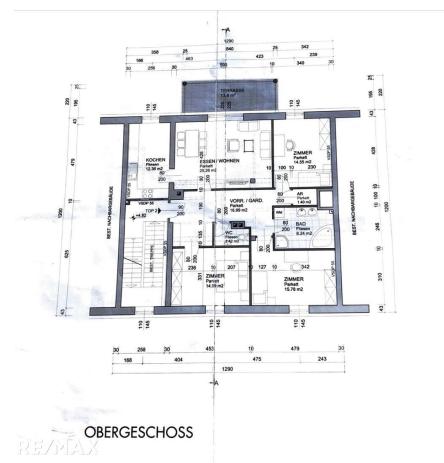




RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

## OBJEKT

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> sowie die herrliche Terrasse mit rund 13 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.

Der durchdachte Grundriss schafft helle, freundliche Räume mit viel Platz für individuelle Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die umfassende Sanierung im Jahr 2010: Das Gebäude wurde damals nahezu vollständig erneuert – vom Dach über die Fassade bis hin zu den Fenstern. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem modernen, hochwertigen Zustand. Ein Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für bequemes Parken. Zudem stehen weitere Gästeparkplätze zur Verfügung.

## FAST FACTS

- Ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Begehrte Lage in Enns
- Eigener Parkplatz & Gästeparkplätze
- Fußbodenheizung
- 2010 umfassend erneuert/errichtet
- Großzügiger Grundriss
- Nähe zur Enns – ideal für Freizeit und Erholung

## LAGE

Die Wohnung liegt in einer sehr beliebten Wohngegend von Enns.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

## RAUMAUFTEILUNG

Vorraum / Garderobe – 16,99 m<sup>2</sup> - Großzügiger Eingangsbereich

Ess- / Wohnbereich – 25,26 m<sup>2</sup> - Heller, offener Raum für Essen und Wohnen

Küche – 12,36 m<sup>2</sup> - Ausreichend Platz für Einbaugeräte und Arbeitsflächen

Zimmer 1 – 14,55 m<sup>2</sup> - Ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer

Zimmer 2 – 14,99 m<sup>2</sup> - Nutzbar als Schlaf- oder Kinderzimmer

Zimmer 3 – 15,78 m<sup>2</sup> - Großes Schlafzimmer oder multifunktionaler Raum

Bad – 8,24 m<sup>2</sup> - Mit Dusche/Badewanne

WC – 2,42 m<sup>2</sup> - Separates WC

Abstellraum – 1,40 m<sup>2</sup> - Praktischer Stauraum

Terrasse – 13,8 m<sup>2</sup> - Sonnig, direkt vom Wohnbereich aus zugänglich

#### **SONSTIGES**

Vor dem Verkauf wird die Liegenschaft noch parzelliert.

Die Verkäufer übernehmen die Kosten für sämtliche erforderlichen Unterlagen, darunter:

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Lage- und Parzellierungsplan
- Weitere relevante Dokumente

#### **WICHTIGE INFORMATION**

Der Energieausweis ist bereits beauftragt und wird nachgereicht.

#### **BESICHTIGUNG**

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Termin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause in Enns präsentieren zu dürfen!

#### **RECHTLICHES**

Gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) können Besichtigungstermine ausschließlich nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten vereinbart werden. Gleches gilt für die Bekanntgabe der genauen Adresse und weiterer Informationen.

Unbedingt erforderlich sind:

- Vor- und Nachname
- aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Sämtliche Angaben stammen von den Eigentümern sowie von externen Stellen. Für deren Richtigkeit sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler übernehmen wir keine Haftung.  
Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!