

**Stilvolles Stadthaus mit modernem Wohnkomfort und  
vielseitiger Gewerbemöglichkeit**



Küche

**Objektnummer: 2594\_3156**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



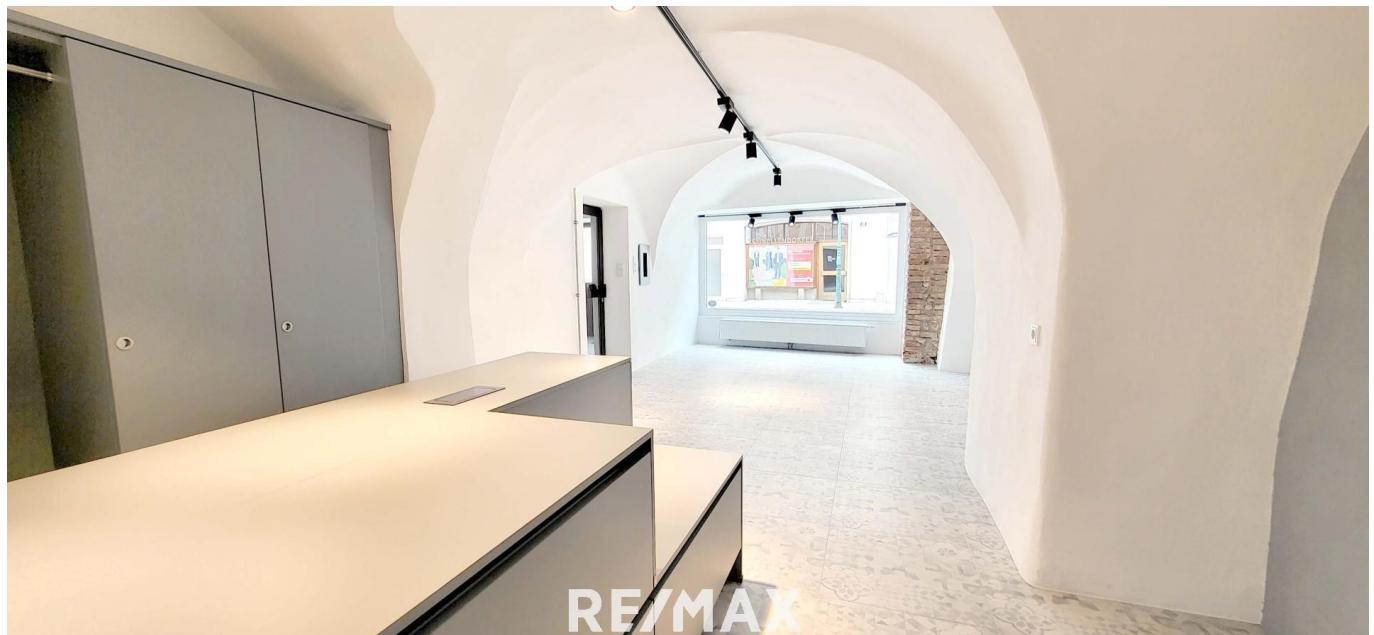
**Doris Petermair**

RE/MAX Future in Enns  
Linzer Straße 11  
4470 Enns









RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

## Attraktives Stadthaus mit Gewerbe- und Wohnfläche

Dieses einzigartige Stadthaus bietet die ideale Lösung für alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die Immobilie umfasst eine vielseitige Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie eine moderne Wohnung im Obergeschoss.

Starten Sie durch in Ihrem repräsentativen Geschäftslokal (ca. 75 m<sup>2</sup>) in der frequentierten Ennser Einkaufsstraße direkt im Stadtzentrum.

Neben Stil und Charme wird Ihnen folgendes geboten:

- Geräumige offene Verkaufsfläche
- Große Schaufensterfront
- Kochzeile mit Kühlschrank und Geschirrspüler
- Modernes WC
- Verkaufstresen

Die große Schaufensterfront und das Fenster in den Innenhof werten die Verkaufsfläche mit ausreichend Tageslicht zusätzlich auf. Bisher wurde das Geschäftslokal als Modeboutique genutzt.

Im Obergeschoss befindet sich eine 85 m<sup>2</sup> Wohnung.

Diese stilvolle Wohnung bietet Ihnen folgende Highlights:

- Großes Schlafzimmer mit Fenster in den Innenhof
- Kochbereich mit direktem Zugang zur Speis/zum Abstellraum
- Geräumiger Ess- Wohnbereich
- Modernes Badezimmer
- Zimmer zur individuellen Nutzung
- Gemütlicher Innenhof mit Terrasse

Zur Schaffung eines zusätzlichen Schlafzimmers kann der Ess- Wohnbereich mit einer Schiebetüre getrennt werden. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und genießen Sie den Sommer in Ihrem eigenen Garten! Profitieren Sie von der zentralen Lage, der kurze Entfernung zu diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Gerne übermitteln wir Ihnen bei schriftlicher Anfrage mit vollständigen Kontaktdataen (Namen/Firma, Adresse und Telefonnummer) weitere Unterlagen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 130.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene2.08  
rgieeffizienz:  
Klasse Faktor Ges D  
amtenergieeffizien  
z: