

**Enns: Modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Sackgassenlage**



**Objektnummer: 5090**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Nutzfläche:</b>	93,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



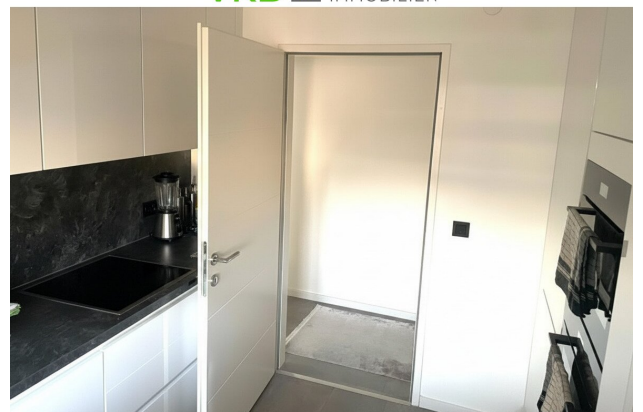
### Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

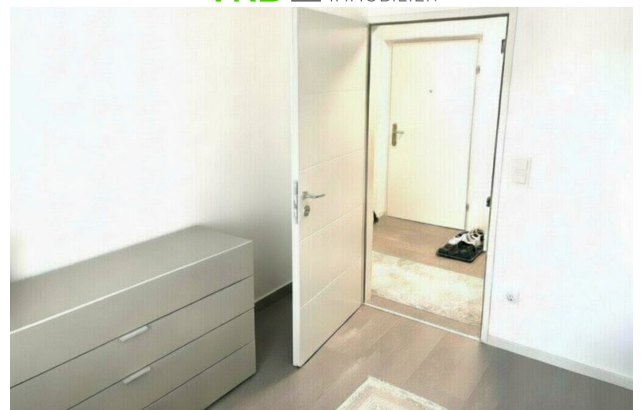
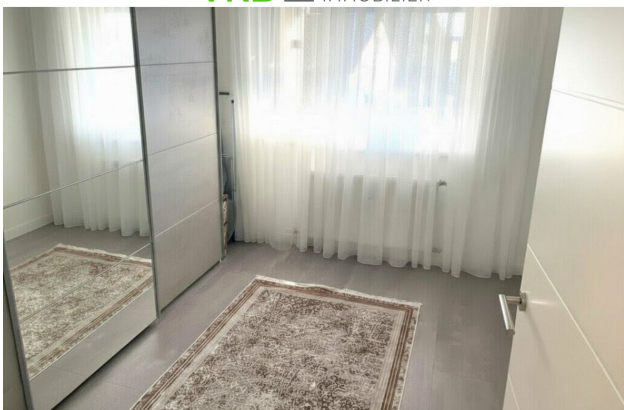
VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

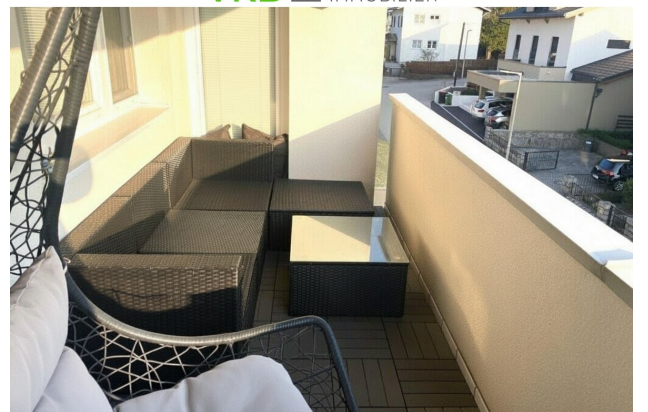
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

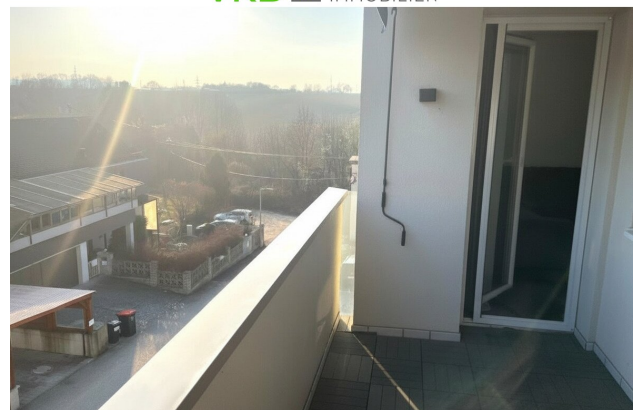














Interesse an weiteren  
Informationen oder einer  
Besichtigung?

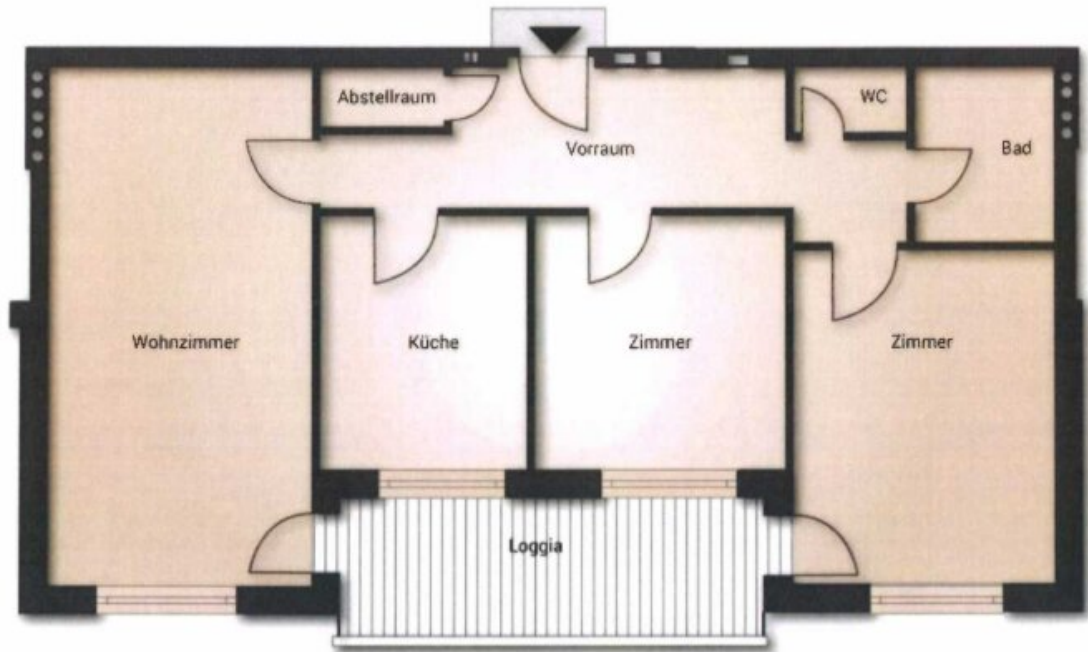
**Jetzt anfragen!**



Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

+43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at





## Objektbeschreibung

Auf rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die durch helle Räume, eine durchdachte Aufteilung und angenehme Großzügigkeit überzeugt.

Die zusätzliche ca. 8m<sup>2</sup> große Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen ein. Durch die südseitige Ausrichtung profitieren Sie von viel Tageslicht und sonnigen Stunden.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung vollständig modernisiert und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Küche, Badezimmer und Böden wurden erneuert, ebenso sämtliche Leitungen sowie die Elektroinstallation.

Ergänzend dazu wurde eine moderne Einbauküche integriert, die sich harmonisch in das Wohnkonzept der Wohnung einfügt.

### Highlights der Wohnung:

- Rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal aufgeteilt in 3 gut geschnittene Zimmer
- Ca. 8 m<sup>2</sup> große Loggia in südseitiger Ausrichtung mit angenehmem Blick ins Grüne
- Zugewiesener PKW-Außenstellplatz direkt bei der Wohnanlage
- Dach im Jahr 2018 vollständig saniert
- Doppelverglaste Fenster mit gutem Wärmeschutz
- Ruhige Sackgassenlage mit hoher Wohnqualität
- Fernwärmeheizung - effizient und komfortabel
- Modernisiertes Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung

- Moderne Einbauküche - im Zuge der Sanierung neu integriert
- Helle, freundliche Wohnräume mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügige Loggia - ideal zum Entspannen im Freien
- Umfassend sanierte Wohnung (Böden, Leitungen und Elektroinstallation erneuert)
- Gepflegter und neuwertiger Gesamtzustand

Die Kombination aus moderner Wohnqualität, energieeffizienter Bauweise, durchdachter Raumaufteilung und idyllischer Lage macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort mit langfristigem Wohnwert.

**Betriebskosten:**

Vorschreibung stand 23.05.2025 479,10 €

**Verkaufspreis:**

Euro 229.000,-

**Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

**Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Die zum Teil eingesetzten Bildoptimierungen erfolgten unter Verwendung moderner KI-gestützter Technologien.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap