

Asten

## 2-Zimmer Anlegerwohnung mit Loggia

Objektnummer: XS411



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | XS411         |
| Wohnfläche   | ca. 61 m²     |
| Zimmer       | 2             |
| Baujahr      | 1981          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Kaufpreis   | 198.000 EUR                        |
| Wohnung     | Etagenwohnung                      |
| Provision   | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. 20% Ust. |
| Bauweise    | Massiv                             |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Energieausweis<br>gültig bis | 05.12.2027 |
| Befuerung                    | Fernwärme  |

|                |        |
|----------------|--------|
| Energieausweis | BEDARF |
|----------------|--------|

Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

## Die Immobilie



Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

## Die Immobilie



Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

## Die Immobilie



Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

## Ein erster Eindruck

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia) vereint Helligkeit, eine durchdachte Raumaufteilung und bietet einen charmanten Rückzugsort in einer ruhigen sanierten Wohnlage aus dem Jahr 1981 – ideal für AnlegerInnen. Der einladende Vorraum verbindet das Bad, WC und einen praktischen Abstellraum der als Garderobe genutzt wird. An den Wohn-Essbereich grenzen die separate Küche und das Schlafzimmer an. Die Klimaanlage sorgt in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima. Die Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie – perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne, sie bietet einen Ausblick nach Osten und durch die Verglasung kann sie auch an kühleren Tagen genutzt werden. Eine umfassende Sanierung des Wohngebäudes fand 2017 statt. Diese gepflegte Wohnung wird als Anlageobjekt verkauft – inklusive einer verlässlichen derzeitigen Eigentümerin, die bereits viele Jahre im Objekt wohnt, weitere Details nach gemeinsamer Absprache.

Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

## Ausstattung und Details

- Wohn- und Essbereich, 1x Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum, Bad, WC
- Kellerabteil ca. 6 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 5,4 m<sup>2</sup> (voll verglast)
- Klimaanlage 2022
- 1x Freiplatz
- Einbauküche
- Fernwärme, Radiatoren in allen Räumen
- Parkett- und Fliesenboden
- Fenster Rollläden händisch
- Fenster Insektenschutz und bei Balkontür (magnetischer Schließer)

Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

## Alles zum Standort

Das Wohngebäude befindet sich nördlich der Bundesstraße und mit Blick auf das Ennser Stadtzentrum, die Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. - Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ca. 400m - Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof Asten) ca. 750m - Einkaufsmöglichkeiten ca. 550m - Gemeindeamt & Krabbelstube ca. 400 m - Kindergarten ca. 550 m - Volksschule ca. 800 m - Autobahnanschluss ca. 2 km - Linz ca. 18 km - Steyr ca. 22 km - Flughafen Hörsching ca. 24 km - Naherholungsgebiet (Pichlingersee) ca. 5,3 km - Naherholungsgebiet (Ausee) ca. 4,8 km

Objektnummer: XS411 - 4481 Asten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4 Linz  
E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)