



# Augenweide

Lindenweg 3  
4932 Kirchheim  
Top 9

## Highlights

- Südhanglage
- Sehr gute Raumaufteilung
- Viel Tageslichteinfall
- Balkon mit Panorama / Waldblick
- Inkl. Kellerabteil
- Inkl. Parkplatz



## Daten

Wohnfläche:	58,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,5
Balkon:	inkl.
Befuehrung:	Zentralheizung / Ölheizung
Baujahr:	1996
Verfügbarkeit:	ab sofort

# Das Haus

Die Augenweide macht ihrem Namen alle Ehre. Denn es handelt sich um ein charmantes Mehrparteienhaus in Kirchheim im Innkreis. Neun gemütliche Wohneinheiten sind auf drei Etagen in dem einladenden Häuschen am Südhang vorzufinden. Es wurde 1996 errichtet, im Jahr 2007 komplett saniert und seither stets gut gepflegt und instandgehalten.





## Top 9

In der lebenswerten Augenweide können Sie nun eine preiswerte Wohnung mit wunderbarem Ausblick erwerben. Die Wohnung TOP 9 befindet sich im Obergeschoss des Gebäudes und fasst rund 58 m<sup>2</sup>. Zweieinhalb Zimmer plus Bad und eigenem WC sind hier praktisch aufgeteilt.

Highlights der gemütlichen Wohnung sind ein eigener Balkon und viel Tageslichteinfall. Zu der Wohnung zählt außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein eigener Parkplatz. Im Außenbereich finden Sie zudem

einen gepflegten Allgemeingarten mit Sitzgelegenheiten und Platz zum Verweilen in der Sonne. Gleich neben dem Gebäude können Sie mitten in die Innviertler Hügellandschaft spazieren und den wunderbaren Weitblick bis über die bayrische Grenze genießen.

Die Wohnanlage verfügt außerdem über einen gemeinsamen Brunnen, der von allen Hausbewohnern zur Pflege des Gartens, zur Autowäsche, etc. genutzt werden darf.



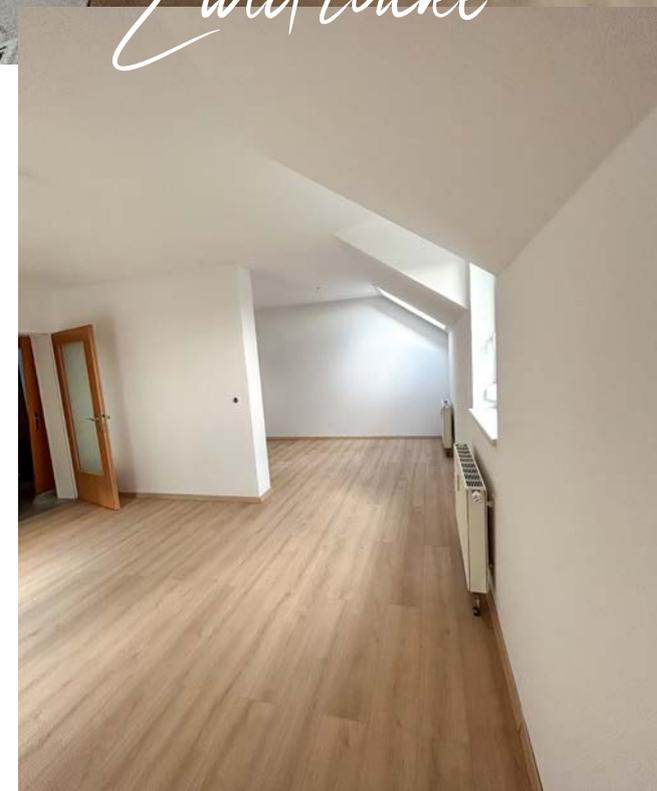


*Eindrücke*





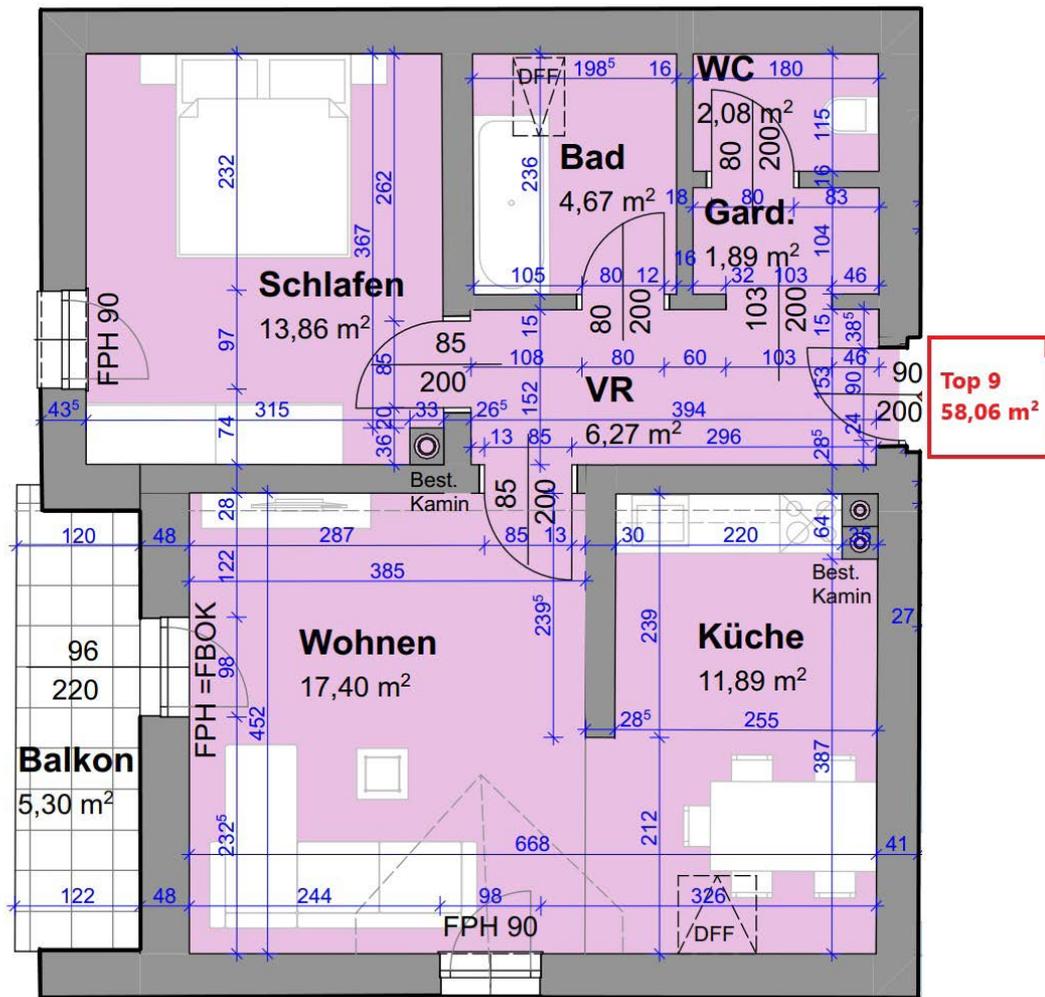
*Eindrücke*





*Eindrücke*





## Raumdaten

WOHNEN	17,40 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,89 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,86 m <sup>2</sup>
BAD	4,67 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>
GARDEROBE	1,89 m <sup>2</sup>
VORRAUM	6,27 m <sup>2</sup>

**SUMME 58,06 m<sup>2</sup>**

BALKON 5,30 m<sup>2</sup>





## KAUFPREIS

SUMME **EUR 149.000,-**

PROVISIONSFREI.

DERZEITIGER  
VERMIETSTATUS

Betriebskosten: € 194,90

Mieteinnahmen: € 400,-

Gesamt Brutto: € 594,90

Lage



# Kirchheim

10,26 km<sup>2</sup> / 753 Einwohner\*innen



**KIRCHHEIM**, die kleine Gemeinde nahe der Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis ist als einzige Gemeinde Österreichs Mitglied der „Foundation of cultural villages of Europe“ oder auch „Charta der Dörfer“. Die lebenswerte Kulturgemeinde liegt im Herzen des Innviertels, eingebettet zwischen sanften Hügeln, Wald und Wiesen. Hier lebt man mitten in der Natur in einer Region mit bemerkenswertem kulturellem Gut. Brauchtum, Kultur, Traditionen, Regionalität und ein vielseitiges Vereinsleben werden in und um Kirchheim großgeschrieben. Dafür ist das Innviertel auch bekannt.



## Mitten im Innviertel

Von Kirchheim aus sind es nur wenigen Fahrminuten bis nach Ried im Innkreis. Ob zu Fuß oder mit dem Rad, Ausflüge in die Natur, bis einschließlich zur bayrischen Grenze am Inn, lassen sich von hier aus gut gestalten. Aber auch die Gemeinde selbst hat einiges zu bieten. Zum einen führt der Römerradweg durch die Gemeinde. Zum anderen finden Sie Nahversorger, Wirtshäuser und Gaststätten finden ebenso direkt im Ort. Über die Rieder Straße L141 gelangt man bequem in umliegenden Ortschaften und Städte. Ausgehend von der Autobahnauffahrt in Ried in Innkreis, erreichen Sie auch Städte wie Schärding, Passau, Wels oder Linz in Windeseile.





# Entfernungen

KINDERGARTEN	550m / 7min	.....	
APOTHEKE	11,6 km / 15min	.....	
ARZT	500m / 6min	.....	
BUSHALTESTELLE	200m / 3min	.....	
BAHNHOF	3,6 km / 5min	.....	
VOLKSSCHULE	650m / 9min	.....	
NAHVERSORGER	300m / 4min	.....	
GASTRONOMIE	500m / 6min	.....	

# KONTAKT



immobilien  
bär

„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



Ing. Johann Gattermaier BEng.

M +43 699 11 94 94 13

E office@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26, A  
4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.