



**TOP  
RENDITE!**

# Anleger- Wohnung

Ried im Innkreis



Haus

4

TOP

24

Schwimmbadstrasse 28-34, 4910 Ried im Innkreis



# ÜBERSICHT



## Daten:

Wohnfläche: 98,11m<sup>2</sup>

Loggia: 6,01m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Stockwerk: 1. OG

Wohneinheit: TOP 24

Kellerabteil: 3,49m<sup>2</sup>

Heizung: Gas

- » Loggia
- » Gemeinschaftsgarten
- » Gemütlicher Innenhof
- » Ruhige Lage
- » Zentrumsnähe
- » Helle und freundliche Zimmer
- » Parkettboden
- » Inklusive voll ausgestatteter Küche
- » Kellerabteil
- » Tiefgaragenplatz optional
- » Fahrradabstellraum



# Wunderbares Wohnen direkt beim Stadtpark

Der „Franz-von-Sales-Hof“ wurde durch Innviertler Baufirmen errichtet und 2001 fertiggestellt. Natürlich auch mit freundlichen Bewohner\*innen. Insgesamt gibt es vier Haupthäuser, sowie zwei Eck-Verbindungshäuser.

Ein liebevoll angelegter Innenhof, mit verspielten Details, viel Grünfläche und Sitzgelegenheiten, lädt zum Verweilen im Freien.

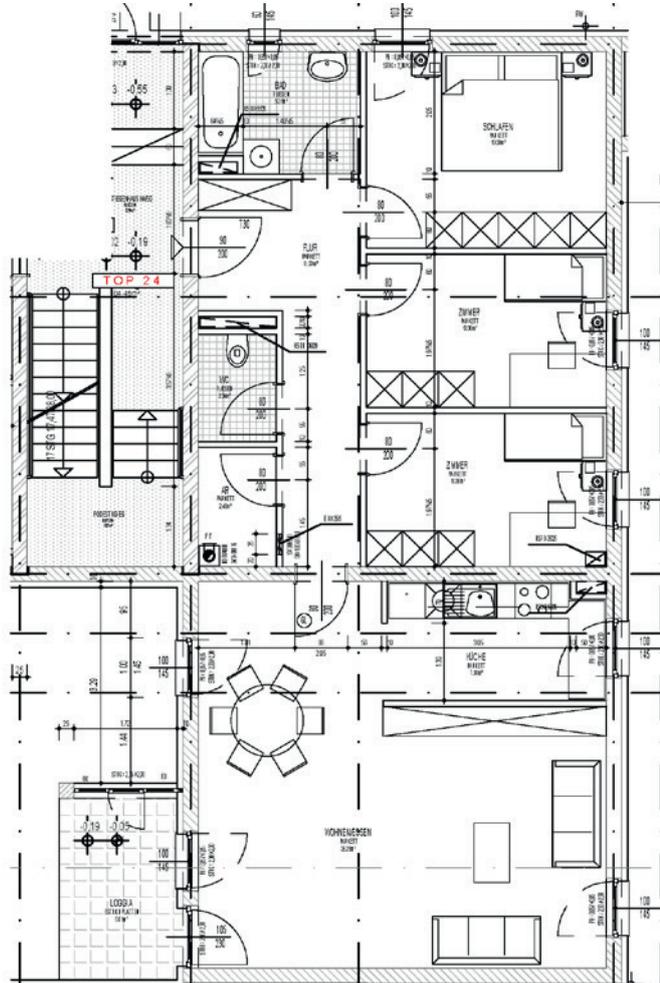
Die **Wohnung TOP 24** im ersten Stock von **Haus 4** ist mit Küche, Bad und WC ausgestattet. Alle Gebäude sind unterkellert. Der Keller beinhaltet jeweils zugeordnete Kellerabteile, Trocknungs- und Technikräume sowie Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellplätze und eine Tiefgarage.

Durch die praktische Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Familien und Wohngemeinschaften.





# Grundriss



## Raumdaten:

FLUR	11,53m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,18m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	36,39m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,20m <sup>2</sup>
BAD	5,31m <sup>2</sup>
KIND	10,30m <sup>2</sup>
AR	1,56m <sup>2</sup>
WC	2,34m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,30m <sup>2</sup>

**SUMME 98,11m<sup>2</sup>**

LOGGIA	6,01m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	3,49m <sup>2</sup>

## Miete:

BK	HK	Gesamtmiete (inkl. Tiefgarage)	Rendite
€ 174,24	€ 54,16	<b>€ 1.500,-</b>	<b>4,66 %</b>

## Kaufpreis:

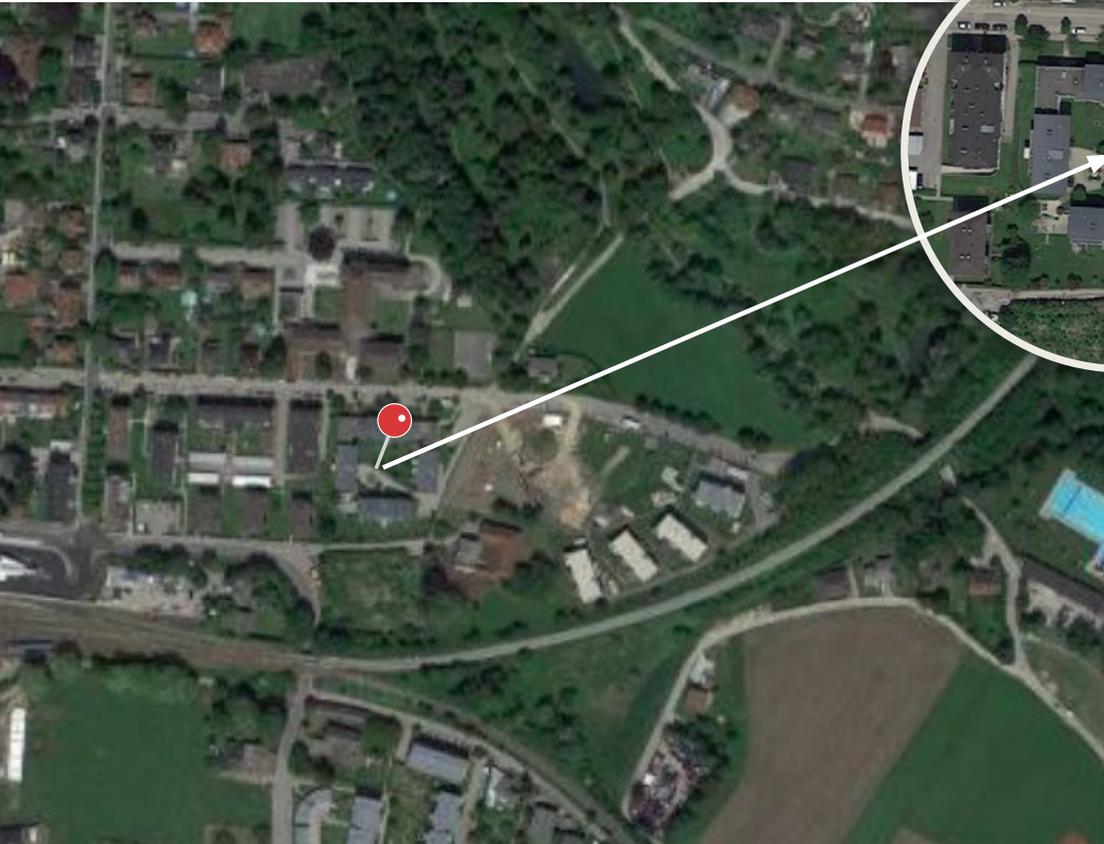
**GESAMT EUR 299.000,-**

Optional Tiefgaragen Parkplatz: **EUR 16.000,-**

**PROVISIONSFREI**

**ENERGIEAUSWEIS**

HWB<sub>SK</sub> 56,0 | Energieklasse: C  
f<sub>GEE</sub> 0,92 | Energieklasse: B



# Ried im Innkreis

6,78km<sup>2</sup> | 12.209 Einwohner

Die Stadt Ried im Innkreis mit gut 12.000 Einwohner/innen liegt im oberösterreichischen Innviertel. Der „Franz-von-Sales-Hof“ befindet sich in südlicher, attraktiver Randlage von Ried. In der Nachbarschaft stehen Einfamilienhäuser und andere Miethäuser. Die Schwimmbadstrasse wird nahezu ausschließlich durch Anrainer/innen und im Hochsommer durch Besucher/innen des Freibads (ca. 400m entfernt) genutzt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Stadtpark mit ca. 50.000m<sup>2</sup>, zwei Teichanlagen und einem 3.500m<sup>2</sup> großen Spielplatz, welcher bei Errichtung zum schönsten Spielplatz Österreichs gekürt wurde. Der Stadtkern von Ried, das Einkaufszentrum „Weberzeile“, jegliche Bildungs- und Behördliche-Einrichtungen sind in nur wenigen Geh-/Radminuten erreichbar. Auch der Hausruck-Wald mit seinen zwei Skiliften, etlichen Bike-Trails und auch mehreren Badeseen im Um-

kreis ist nur 10min entfernt. Ried ist das Zentrum des wirtschaftlich extrem starken Innviertels mit insgesamt 62.000 Einwohner/innen. Als Bezirkshauptstadt verfügt Ried über alle Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, jegliche Verwaltungsbehörden und etliche Fachärzte sowie ein Krankenhaus.

Via PKW oder Bahn erreicht man innerhalb 40km/30min die Stadt Wels, innerhalb 70km/45min die Landeshauptstadt Linz und innerhalb 65km/1h die Landeshauptstadt Salzburg. Die Autobahn A8 ist über die Anschlussstellen Ried im Innkreis sowie über Haag am Hausruck in nur wenigen Minuten erreichbar. Der Anschluss zu vier internationalen Flughäfen (45min Linz-Hörsching, 1h Salzburg, 2h München und 2,5h Wien) ist ebenfalls gegeben.

## Entfernungen:

Kindergarten 1,3km / 3min 

Apotheke 1,9km / 4min 

Bahnhof 500m / 7min 

Mittelschule 950m / 2min 

Friseur 1,4km / 3min 

Supermarkt 1,3km / 3min 

Restaurant 1,9km / 5min 

Fitnessstudio 1,9km / 4min 









# KONTAKT



Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Lukas Gabriel BSc.

**M** +43 664 1049 381

**E** lukas.gabriel@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.