



# Augenweide

Lindenweg 3  
4932 Kirchheim  
Top 3

## Highlights

- Nordausrichtung
- Neu renoviert
- Inkl. Eigengarten
- Inkl. Kellerabteil
- Inkl. Parkplatz



## Daten

Wohnfläche: 29,08 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1,5

Eigengarten: 66,75 m<sup>2</sup>

Befeuerung: Zentralheizung / Ölheizung

Baujahr: 1996

Vermietet bis: ab 31.05.26

# 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 instand gehalten.





## Top 3

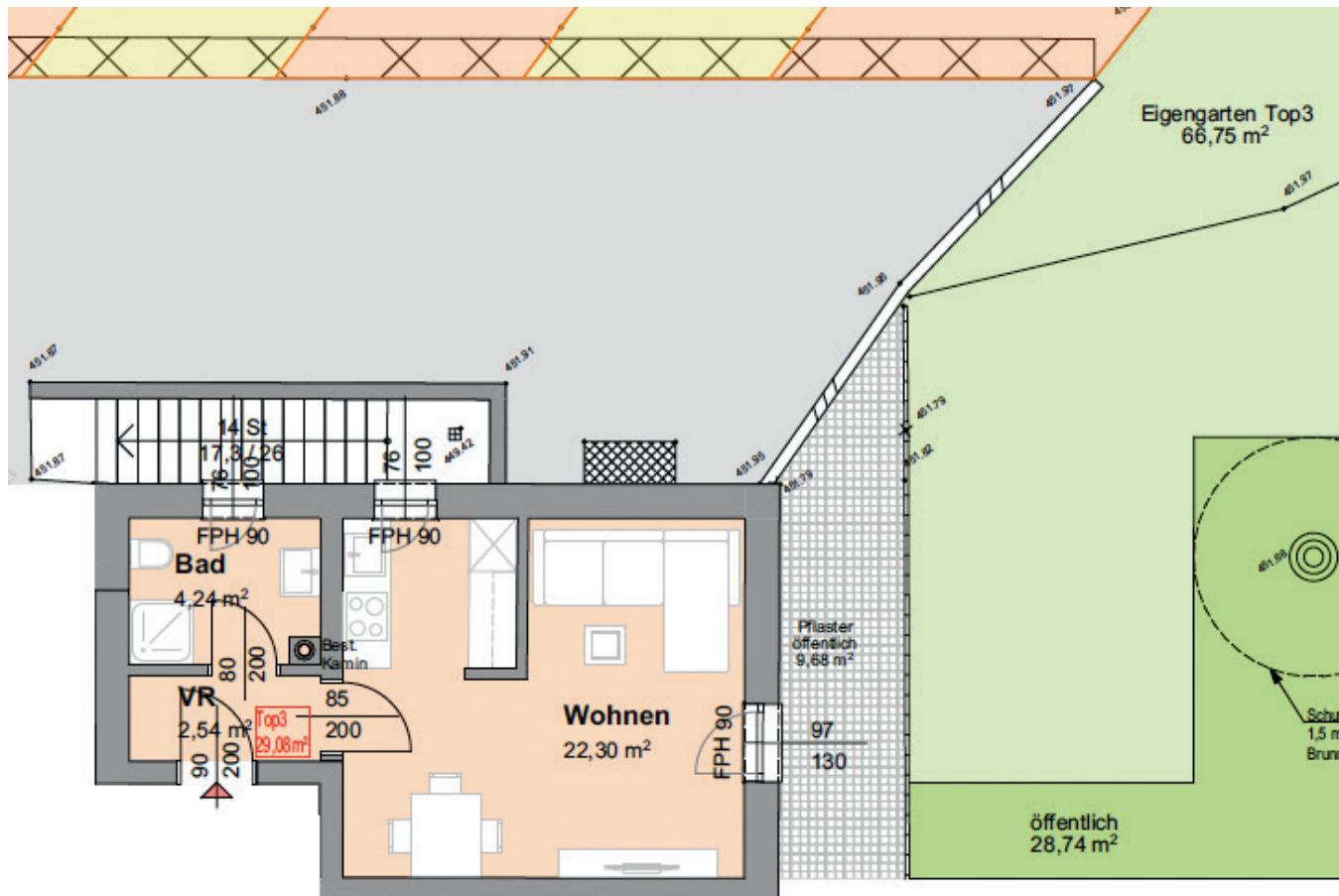
In der lebenswerten Augenweide können Sie nun eine preiswerte Wohnung mit wunderbarem Ausblick erwerben. Die Wohnung TOP 3 befindet sich im 1. Obergeschoß des Gebäudes und fasst rund 30m<sup>2</sup>. Eineinhalb Zimmer plus Bad mit WC sind hier praktisch aufgeteilt. Highlights der gemütlichen Wohnung sind ein eigener Garten. 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.



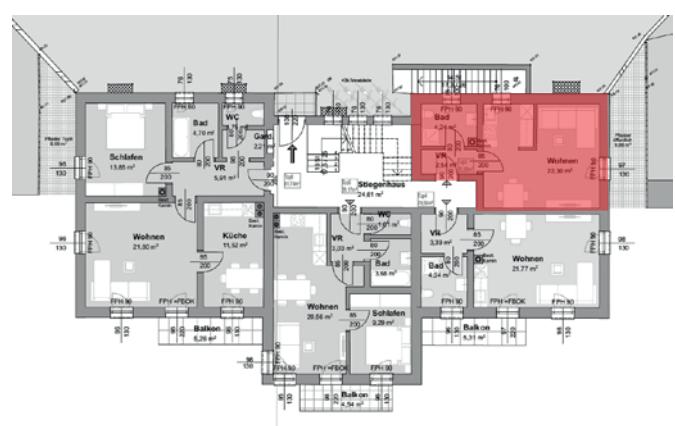
*Eindrücke*





# Raumbedaten

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| WOHNEN       | 22,30 m <sup>2</sup>       |
| BAD          | 4,24 m <sup>2</sup>        |
| VORRAUM      | 2,54 m <sup>2</sup>        |
| <br>         |                            |
| <b>SUMME</b> | <b>29,08 m<sup>2</sup></b> |
| <br>         |                            |
| EIGENGARTEN  | 66,75 m <sup>2</sup>       |
| ABSTELLRAUM  | 2,24 m <sup>2</sup>        |





## KAUFPREIS

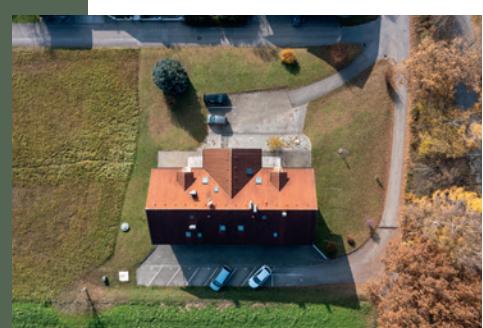
SUMME **EUR 84.000,-**

### PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

### DERZEITIGER VERMIETSTATUS

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Betriebskosten brutto:   | € 75,59  |
| Heizkosten brutto:       | € 34,90  |
| Mieteinnahmen netto:     | € 209,09 |
| Vermietet bis 31.05.2026 |          |



# 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.





# Entfernung

|                |                 |       |   |
|----------------|-----------------|-------|---|
| 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



„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 10 49 381  
E lukas.gabriel@immobaer.at

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

Linzer Straße 26  
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 Eigentümers 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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.