



**Wohnung mit großem Potenzial in begehrter  
Wohnlage und traumhaftem Grünblick**

# Willkommen im Cozy City Home

**Ein Ort für Visionäre - Sanierungsbedürftige Wohnung mit Potenzial und Ausblick. Wo andere nur Wände sehen, erkennen Sie die Chance auf ein echtes Zuhause.** Diese Wohnung in einer der beliebtesten Wohnlagen wartet auf Menschen mit Ideen, Tatkraft und einem Blick für das Besondere. Auf rund 74,3 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bietet sich Ihnen ein Grundriss, der bereits im Bestand überzeugt – und nach Ihrer Sanierung Ihr persönliches Wohnhighlight werden kann.



## Das Haus selbst präsentiert sich in sehr gutem Zustand:

- 1996 wurde der Vollwärmeschutz angebracht und die Kellerdecke isoliert
- 2024 folgten die Erneuerung des Daches, frische Malerarbeiten und die Fassadensanierung
- Rücklagenstand: ca. 48.807 € (Stand: August 2025) – aktuell keine weiteren Sanierungen geplant
- Fernwärmeanschluss für effiziente & nachhaltige Wärme





## Wohnungshighlights im Überblick

- **3,5-Zimmer-Eigenwohnung im Hochparterre (EG/Halbstock)**
- **Wohnnutzfläche mit ca. 74,3m<sup>2</sup> inkl. Loggia und herrlichem Grünblick**
- Extrem helle Räume mit vielen Fenstern und durchdachter Belichtung
- Optimale Raumauflistung: großer Wohn-/Essbereich mit Loggia, separate Küche, Bad, WC, zwei Schlafzimmer
- Garagenstellplatz optional verfügbar
- **Baujahr 1969, mit laufend gepflegtem Zustand**

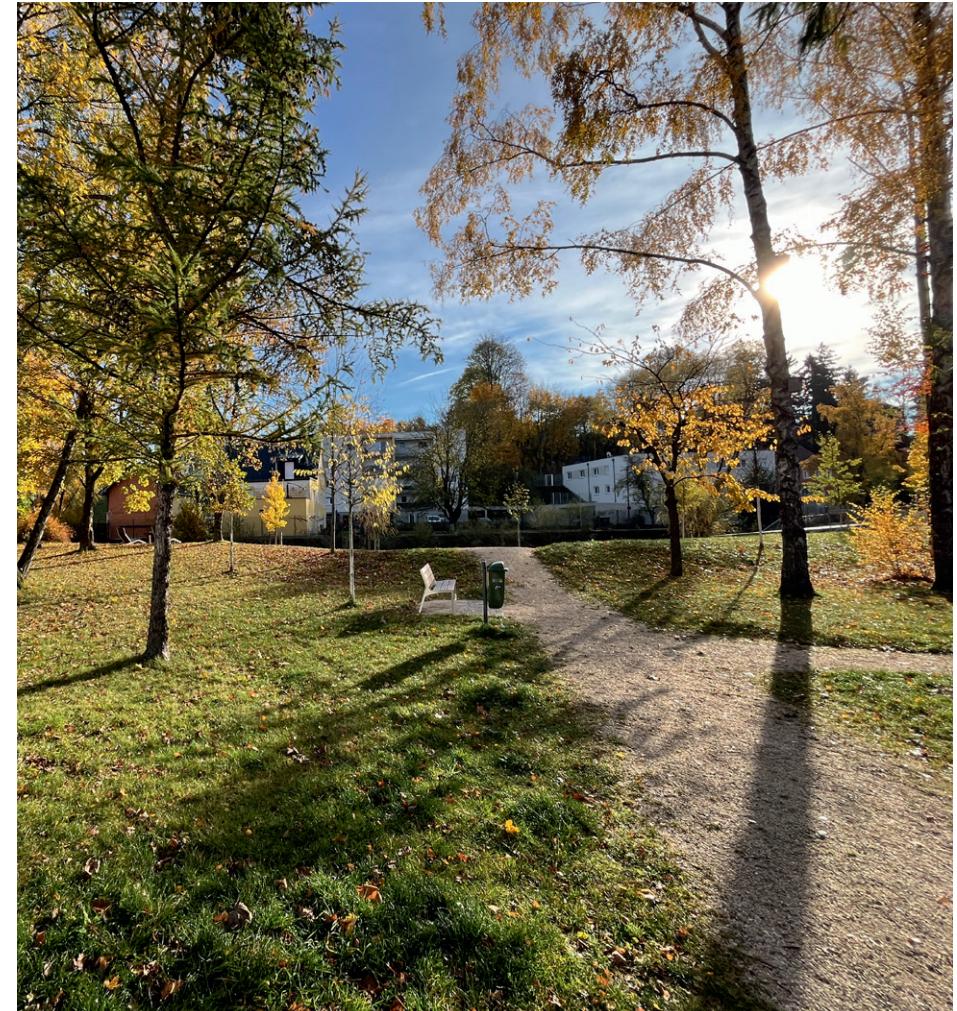
# Ein Blick ins Grüne, ein Schritt in die Zukunft

## Der traumhafte Ausblick ins Grüne ist nicht das einzige Highlight:

Direkt vor Ihrer neuen Haustür liegt ein liebevoll angelegter Wohlfühlpark mit Bachlauf und neuem Badeplatz – perfekt für entspannte Stunden, Spaziergänge oder eine kleine Auszeit vom Alltag.

## Für Macher:innen & Kreative

Diese Wohnung ist kein 08/15-Fertigprodukt, sondern eine Einladung an alle, die sich ihr Zuhause nach den eigenen Wünschen gestalten möchten. Der Grundriss, das Licht, die Lage – alles da. Jetzt fehlt nur noch Ihre persönliche Handschrift.





## Fakten auf einen Blick

- **Adresse:** Beethovenstraße 2, 4910 Ried im Innkreis
- **Wohnnutzfläche mit ca. 74,3m<sup>2</sup> inkl. Loggia (ca. 4,9m<sup>2</sup>)**
- **Zimmer:** 3,5 (inkl. großer Wohn-/Essbereich)
- **Badezimmer & WC:** getrennt
- **Garage:** separat verfügbar
- **Heizung:** Fernwärme
- **Rücklagenstand:** ca. 48.807 € (WEG, Stand 08/2025)
- **Zustand:** sanierungsbedürftig, sehr gutes Allgemeingebäude



So ist



So könnte



So ist



So könnte



**So ist**



**So könnte**



So ist



So könnte





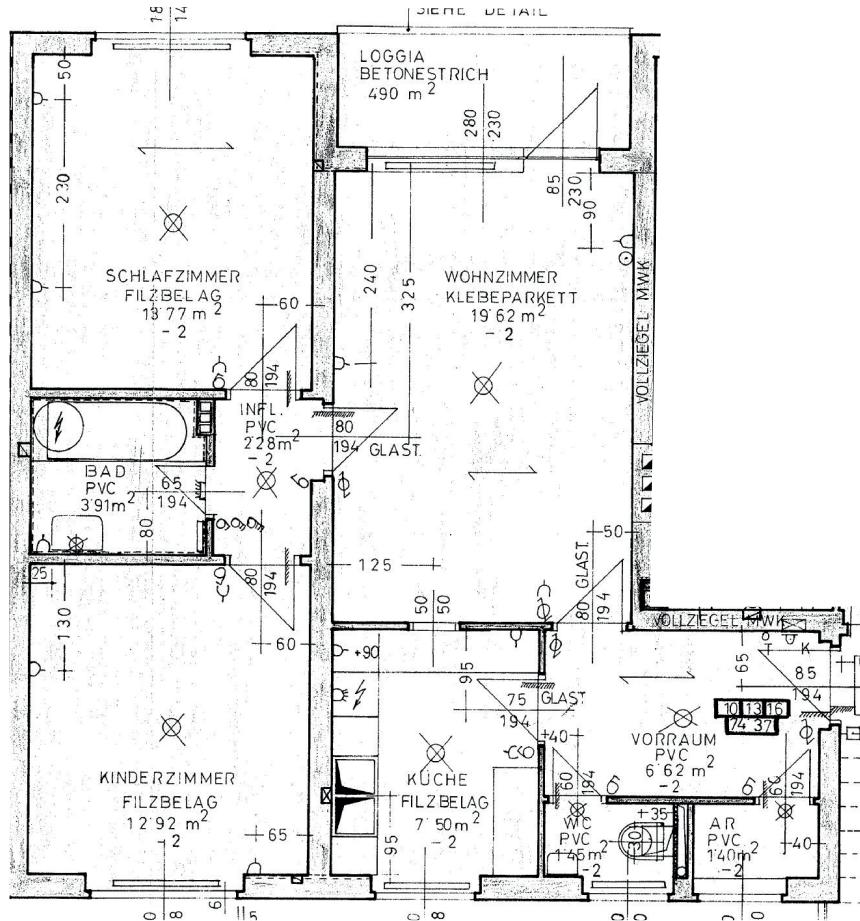
## Highlights

- **traumhafte Ruhelage mit Blick ins Grüne - mitten in der Stadt und trotzdem ruhig**
- **Viel Gestaltungsspielraum**
- **sehr gute Aufteilung (Grundriss)**
- **super Allgemeinzustand des Hauses (laufende Sanierungen)**
- **Loggia mit traumhaften Ausblick**

# Grundriss

Vorraum	ca. 6,62 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 7,50 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 12,92 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,91 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 13,77 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 19,62 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 2,28 m <sup>2</sup>
AR	ca. 1,40 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,45 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,90 m <sup>2</sup>

**GESAMT: ca. 74,30 m<sup>2</sup>**



## Kaufpreis

EUR 167.500,-

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

+ EUR 15.000,- Garage extra

<b>Betriebskosten</b>	209,78 inkl. USt
<b>Rücklagen</b>	104,20 €
<b>Rücklagenstand</b>	ca. 48.807 € (Stand Aug. 25)

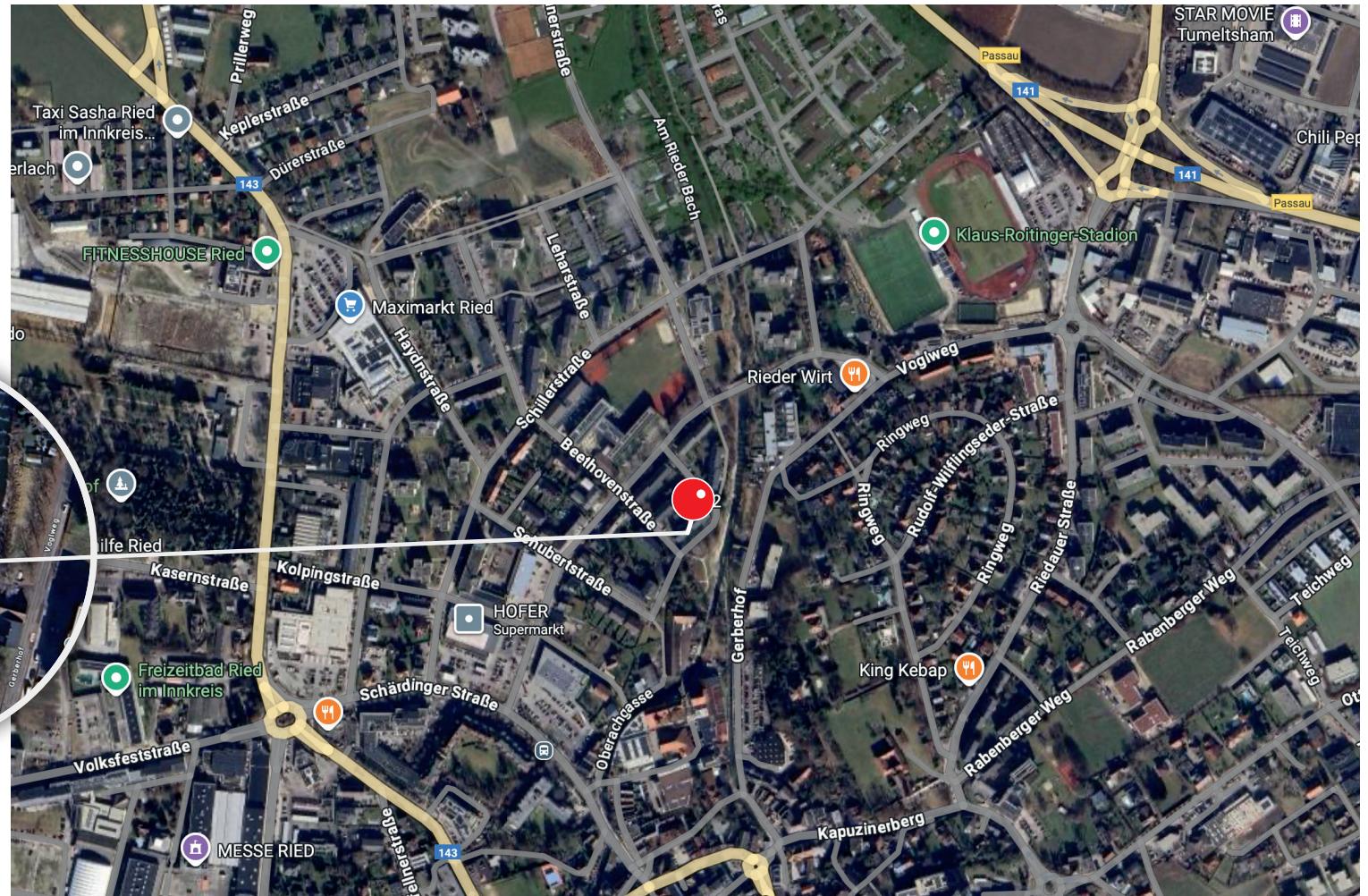
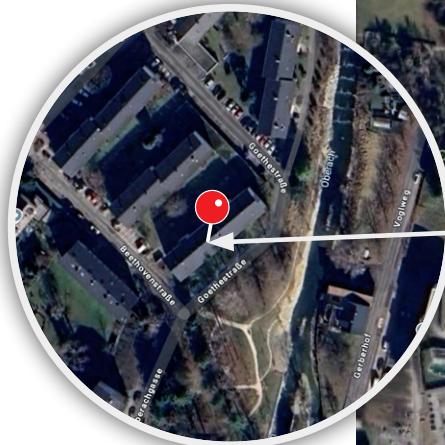


ENERGIEAUSWEIS	GRUNDBUCH
HWB:73,8 kWh/m <sup>2</sup> Klasse C	KG 46149 Ried im Innkreis / EZ 1879
f <sub>GEE</sub> ,SK :2,59 Klasse E	GST-Nr. 671/12

# Lage



Für den genauen Standort scannen oder klicken!





## Entfernungen

Kindergarten:	1,2 km / 4 min	.....	
Apotheke:	800 m / 10 min	.....	
Arzt:	700 m / 10 min	.....	
Bahnhof:	1,0 km / 3 min	.....	
Volksschule:	1,1 km / 3 min	.....	
Friseur:	650 m / 9 min	.....	
Nahversorger:	350 m / 5 min	.....	
Gastronomie:	350 m / 5 min	.....	
Fitnessstudio:	700 m / 10 min	.....	
Hallenbad:	950 m / 3 min	.....	



# RIED IM INNKREIS

6,78 km<sup>2</sup> | 12.766 Einwohner

Die Stadt Ried im Innkreis mit rund 12.000 Einwohnerinnen liegt im Herzen des oberösterreichischen Innviertels. Hier treffen Kultur, Sport, Natur, Tourismus und Industrie aufeinander, was die Region zu einem besonders vielfältigen und spannenden Standort macht. Als wirtschaftliches Zentrum des Innviertels mit insgesamt etwa 62.000 Einwohnerinnen bietet Ried eine hervorragende Infrastruktur: von Schulen und Weiterbildungsmöglichkeiten über alle wichtigen Verwaltungsstellen bis hin zu zahlreichen Fachärzten und einem modernen Krankenhaus.

Das ganze Jahr über beleben Messen, Veranstaltungen und ein abwechslungsreiches Kulturprogramm die Stadt und ziehen Gäste aus nah und fern an. Dank der guten Verkehrsanbindung ist Ried bestens erreichbar – ob mit dem Auto über die A8, mit

der Bahn oder über die internationalen Flughäfen in Linz, Salzburg, München und Wien. Auch größere Städte liegen ganz in der Nähe: Wels erreicht man in etwa 30 Minuten, Linz in 45 Minuten und Salzburg in rund einer Stunde. So vereint Ried im Innkreis die Vorteile einer lebendigen Stadt mit der hohen Lebensqualität einer charmanten Region – und ist sowohl für Bewohnerinnen als auch für Besucherinnen ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Entdecken.



# KONTAKT



Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

[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.