

Exklusive Wohnung in Traumlage





Da, wo Moderne auf Natur und Kleinstadtleben trifft, finden Sie ihr neues Eigenheim mit vielen Besonderheiten. Versteckt zwischen den prachtvollen Baumkronen des Stadtparks und in nobler Siedlungslage in Ried im Innkreis befindet sich Ihre neue Traumwohnung mit über 111 m² Wohnfläche und einer beeindruckenden Terrasse.

Hier in der modernen Wohnanlage bestehend aus 2 modernen Villen mit je 5 exklusiven Wohneinheiten haben Sie die Möglichkeit, diese großzügige Wohnung zu erwerben. Die Immobilie fasst 4 große Räume, aufgeteilt in ein besonders großes Schlafzimmer, 2 Kinder oder Hobby-Zimmer sowie einen großen Wohn- & Essbereich samt hochwertiger Küche und Zugang zur Terrasse. Zum Objekt zählt außerdem ein Badezimmer sowie ein WC und ein Abstellraum. Der Wohnbereich ist mit einer Fußbodenheizung versehen, und bei der Ausstattung wurde auf besonders hochwertige Materialien Wert gelegt.

Vom weitläufigen Wohn- & Essbereich samt Küche gelangen Sie auf die traumhafte Terrasse. Diese fasst ca. 34 m². Knappe 13 m² davon sind überdacht, was eine Nutzung zu jeder Jahreszeit möglich macht. Sie werden vom idyllischen Ausblick in die prachtvollen umliegenden Baumkronen begeistert sein. Auf der Terrasse befindet sich auch ein Warmwasseranschluss. Hier können Sie also Ihr Naturparadies ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Ihr Fahrzeug findet einen Stellplatz unter dem Carport oder der dazugehörigen Garage. Zudem zählt zur Wohnung ein Kellerabteil, was Ihnen nochmals Stauraum bietet.





Daten

Das Haus bzw. die Wohnung besteht mit weiteren
Feinheiten. Hier finden Sie einen Überblick.

Haus:

- Baujahr 2013 in hochwertiger Massivbauweise
- Hochwertige Ausstattung
- Pelletsheizung
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Entkalkungsanlage im Haus
- Großer Allgemeingarten

Wohnung:

- Sonnenschutz mit elektrischem Antrieb
- Küche mit Bora Induktion, Siemensgeräte
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Fenster 3-fach-ALU/Kunststofffenster mit Aludeckschale
- Carportplatz
- Garage

Wohnfläche: 111,62 m²
Terrasse: 34,29 m² (12,34 m² überdacht)



Highlights

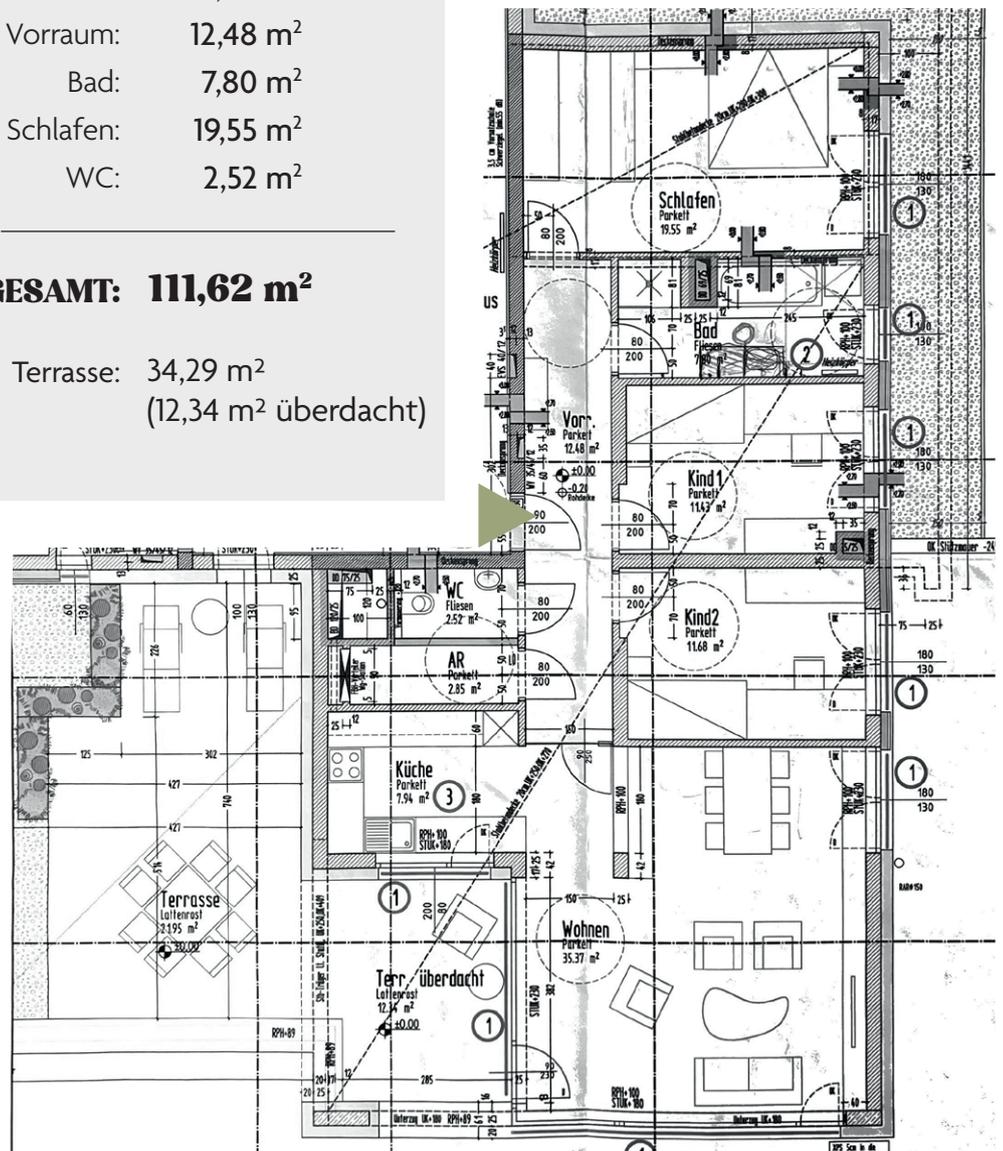
- Ruhige Lage, mitten im Grünen
- Nähe des Stadtparks
- hochwertige Ausstattung
- exklusive Gegend
- tolle Südwest Ausrichtung
- 4 Zimmer
- Warmwasseranschluss auf der Terrasse

Plan

Wohnen:	35,37 m ²
Küche:	7,94 m ²
AR:	2,85 m ²
Kind 1:	11,43 m ²
Kind 2:	11,68 m ²
Vorraum:	12,48 m ²
Bad:	7,80 m ²
Schlafen:	19,55 m ²
WC:	2,52 m ²

GESAMT: 111,62 m²

Terrasse: 34,29 m²
(12,34 m² überdacht)





Kaufpreis

SUMME **EUR 519.000,-**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF,SK} 50,5 kWh/m²a

f_{GEE,SK} 0,75

Energieklasse: C

Energieklasse: A+

GRUNDBUCH

GST.Nr. 966/9

EZ 1767

KG 46149

Ried i. I.

6,78 km² | 12.674 Einwohner



Die Stadt Ried im Innkreis mit 12.674 Einwohner*innen liegt im oberösterreichischen Innviertel. Kultur, Sport, Tourismus, Natur und Industrie sind im Innviertel und im Raum Ried im Innkreis angesiedelt, warum der Standort auf vielerlei Hinsichten interessant darstellt.

Ried ist das Zentrum des wirtschaftlich starken Innviertels. Als Bezirkshauptstadt verfügt Ried über alle Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, jegliche Verwaltungsbehörden und etliche Fachärzte sowie ein Krankenhaus.

Das ganze Jahr über ziehen Messen, Veranstaltungen und ein kulturelles Programm Besucher*innen in die Stadt.

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: 1,5 km / 5 min 

Apotheke: 1,2 km / 3 min 

Arzt: 2 km / 5 min 

Bahnhof: 1,1 km / 3 min 

Volksschule: 1,3 km / 4 min 

Friseur: 1,8 km / 4 min 

Nahversorger: 950 m / 2 min 

Gastronomie (Weberzeile): 1,5 km / 4 min 

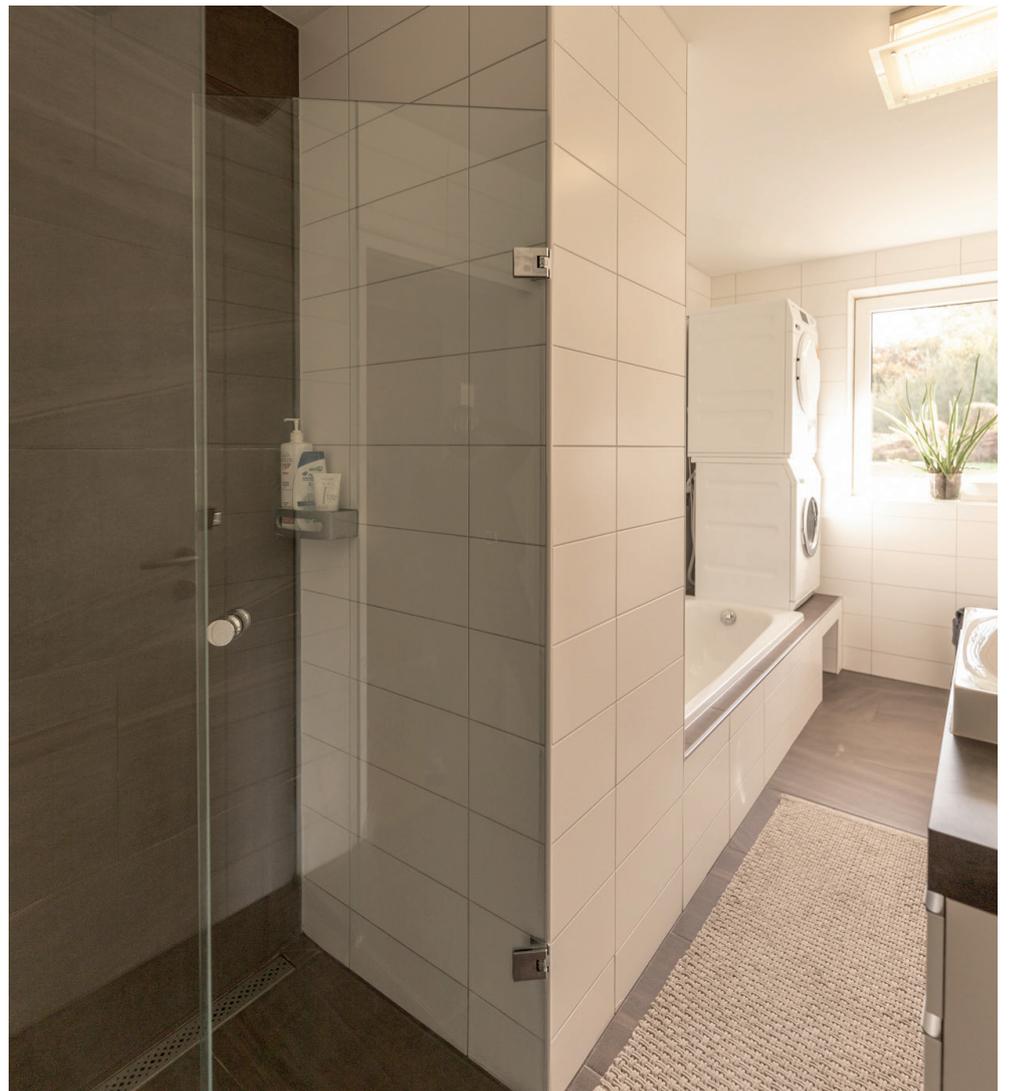
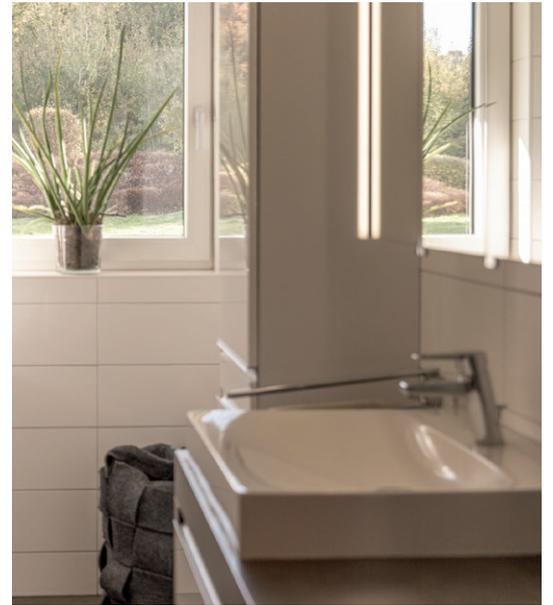
Fitnessstudio: 1,9 km / 5 min 

Freibad: 900 m / 13 min 

WEBERZEILE RIED: 1,5 km / 4 min 

Stadtspark: 350 m / 5 min 















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

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.