



**TOP
RENDITE!**
+
BEREITS
VERMIETET

Anleger- Wohnung

Ried im Innkreis



Haus

2

TOP

10

Schwimmbadstrasse 28-34, 4910 Ried im Innkreis



ÜBERSICHT



Daten:

Wohnfläche: 91,99m²

Eigengarten: 180,63m²

Loggia: 6,73m²

Zimmer: 4,5

Stockwerk: EG

Wohneinheit: TOP 10

Keller: 5,40m²

Heizung: Gas

- » Loggia und Eigengarten
- » 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.

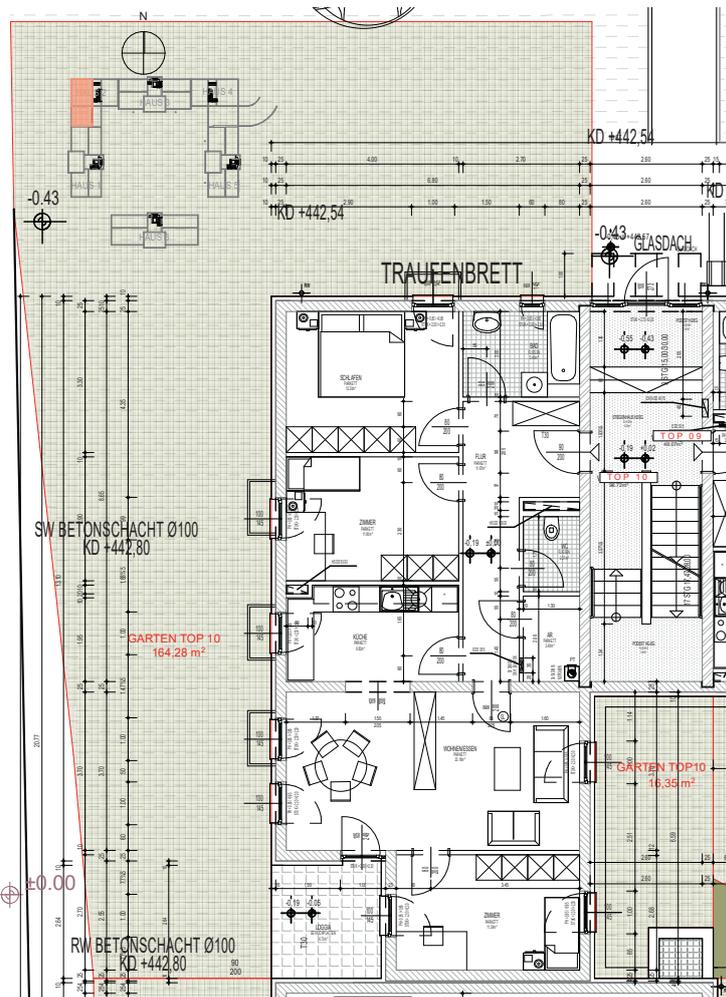
Die **Wohnung TOP 10** im Erdgeschoss von **Haus 2** ist mit Küche, Bad und WC ausgestattet. Alle Gebäude sind unterkellert. Der Keller beinhaltet jeweils zugeordnete Kellerabteile, Trocknungs- und Technikräume sowie Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellplätze und eine Tiefgarage.

Durch die praktische Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Familien und Wohngemeinschaften, daher ist die attraktive Anlegewohnung bereits erfolgreich vermietet.





Grundriss



Raumdaten:

FLUR	11,67m ²
BAD	5,40m ²
SCHLAFEN	13,20m ²
ZIMMER	11,60m ²
KÜCHE	8,82m ²
ABSTELLRAUM	2,48m ²
WC	2,27m ²
WOHNEN ESSEN	25,16m ²
ZIMMER	11,39m ²

SUMME 91,99m²

LOGGIA	6,73m ²
EIGENGARTEN	180,63m ²
KELLERABTEIL	5,40m ²

Miete:

BK	HK	Gesamtmiete (inkl. Tiefgarage)	Rendite
€ 202,40	€ 50,78	€ 1.500,-	4,72 %

Kaufpreis:

**DERZEIT
ERFOLGREICH
VERMIETET!**

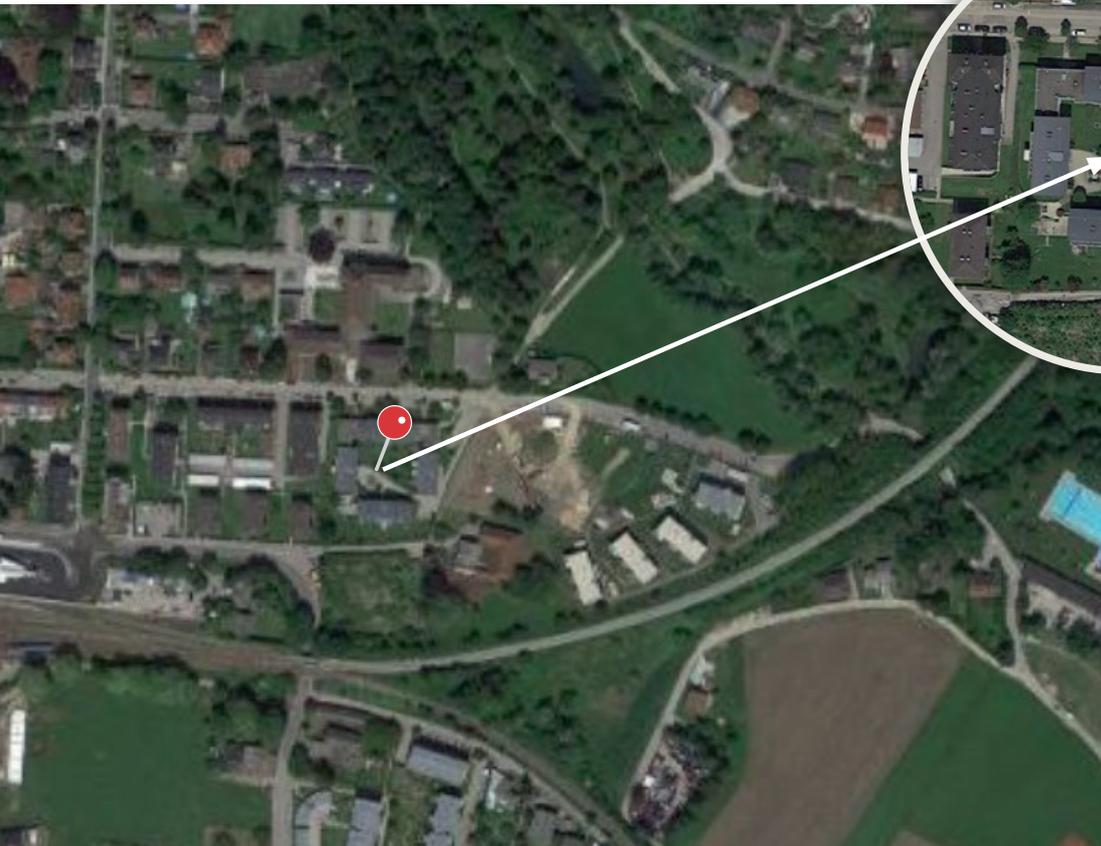
GESAMT EUR 289.000,-

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

PROVISIONSFREI

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{SK} 58,0 | Energieklasse: C
f_{GEE} 0,92 | Energieklasse: B



Ried im Innkreis

6,78km² | 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. 50.000m², zwei Teichanlagen und einem 3.500m² 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 

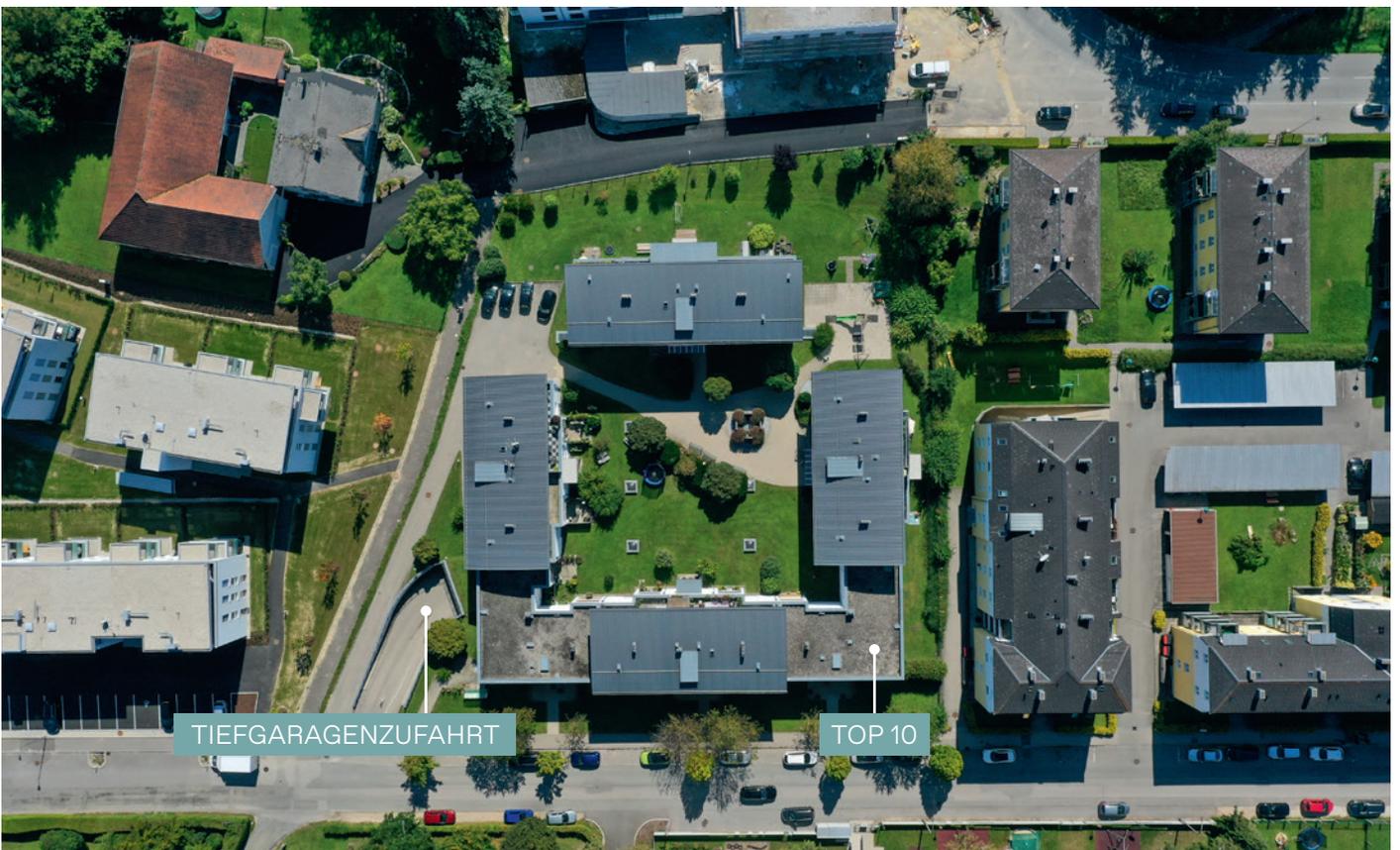
Mittelschule 950m / 2min 

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

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.