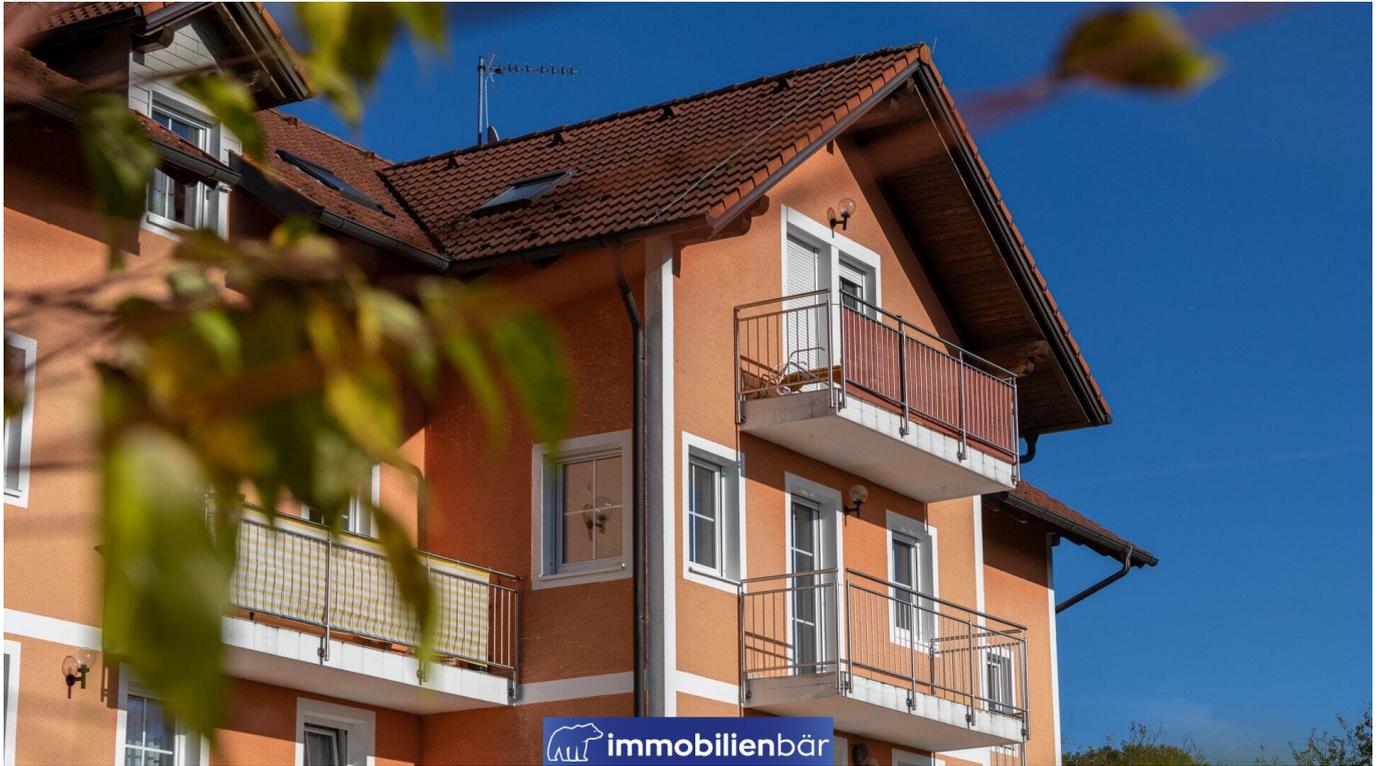


## **ANLEGER Wohnungen - 1 Zimmerwohnung mit Eigengarten nahe Ried im Innkreis**



**Objektnummer: 5753/516647031**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindenweg 3
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4932 Kirchheim im Innkreis
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	29,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	66,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	84.000,00 €
Provisionsangabe:	

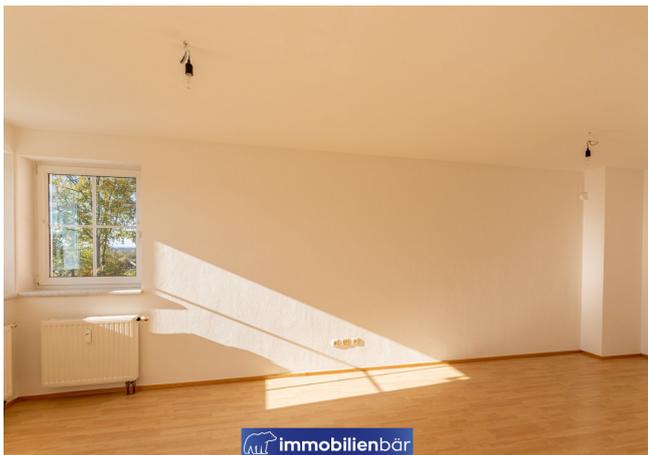
3.024,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

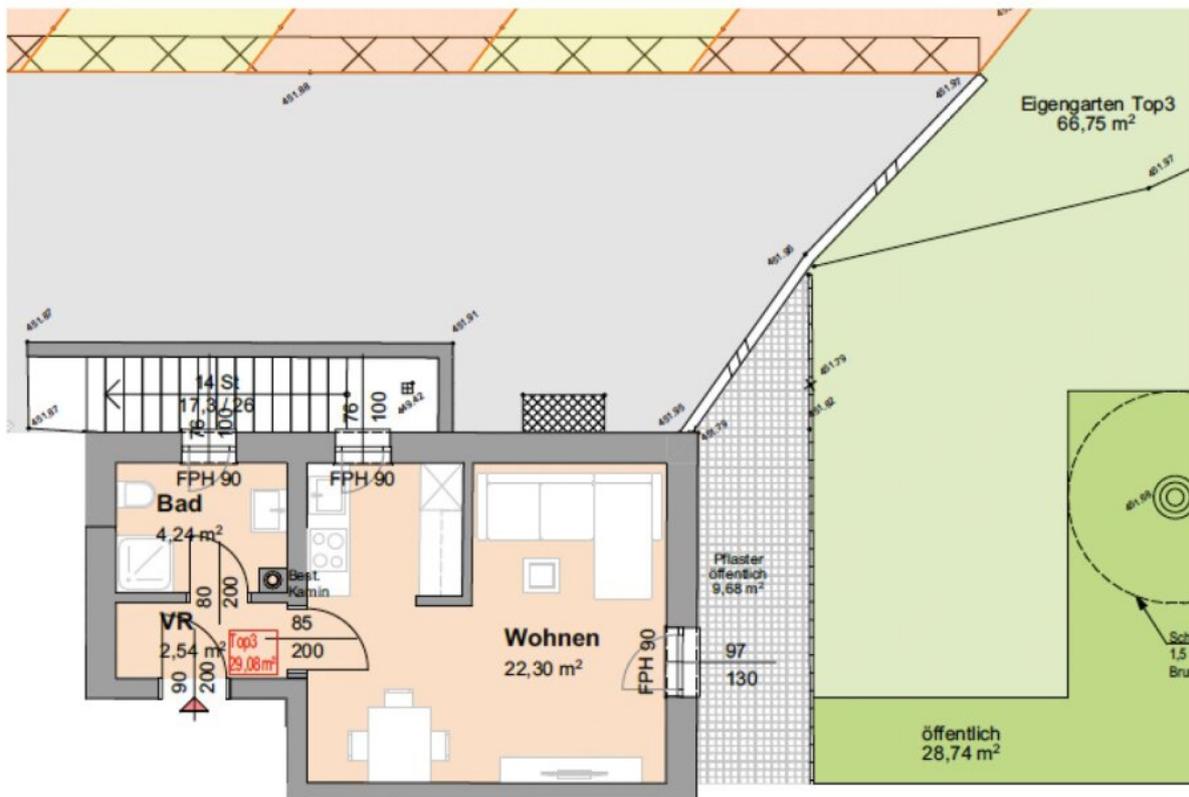


**Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach







## Objektbeschreibung

Die **Augenweide** macht ihrem Namen alle Ehre. Denn es handelt sich um ein **charmantes Mehrparteienhaus** in **Kirchheim** im Innkreis.

9 gemütliche **Wohneinheiten** sind auf 3 Etagen in dem **einladenden Häuschen** am **Südhang** vorzufinden. Es wurde 1996 errichtet, im Jahr **2007 komplett saniert** und seither stets gut gepflegt und instandgehalten. In der lebenswerten Augenweide können Sie nun eine **preiswerte Wohnung** mit **wunderbarem Ausblick** erwerben.

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. Die Wohnanlage verfügt außerdem über einen gemeinsamen **Brunnen**, der von allen Hausbewohnern zur Pflege des Gartens, zur Autowäsche, etc. genutzt werden darf.

**Provisionsfrei** für Käufer/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.

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 im Innkreis, erreichen Sie auch Städte wie Schärding, Passau, Wels oder Linz in Windeseile.

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** ist ein eigener Garten. Zu der Wohnung zählt außerdem ein

eigenes Kellerabteil sowie ein eigener Parkplatz. Top 3 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

WERTANLAGE - sofort MIETEINNAHMEN generieren

### **Highlights TOP 3:**

- 29,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1,5 Zimmer
- 66,75 m<sup>2</sup> Eigengarten
- 1 PKW Stellplatz
- befristet vermietet bis 31.05.2026

aktuelle netto Mieteinnahmen: € 209,09 (Indexierung auf ca. 223,13€ möglich!)

aktuelle brutto Betriebskosten: € 75,59

aktuelle HZ brutto: 34,90€

aktuelle Rücklagen: ca. 18€ pro Monat

Rücklagenstand: Guthaben ca. 2000€ (wegen Neugründung WEG)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.425m

Klinik <5.350m

Apotheke <9.325m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.225m

Kindergarten <3.200m

Höhere Schule <9.375m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.175m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Polizei <8.275m

Post <5.250m

**Verkehr**

Bus <175m

Bahnhof <2.025m

Flughafen <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap