

## Wohlfühlen am Bauernhof - 2-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung

Realbüro  
WIMMER

Aus Freude an der Immobilie



**Objektnummer: 160874**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**



Mitglied des  
immobilienring.at

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4551 Ried im Traunkreis
<b>Wohnfläche:</b>	52,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	688,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	472,73 €
<b>Kaltmiete</b>	561,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,36 €
<b>Heizkosten:</b>	59,00 €
<b>USt.:</b>	67,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

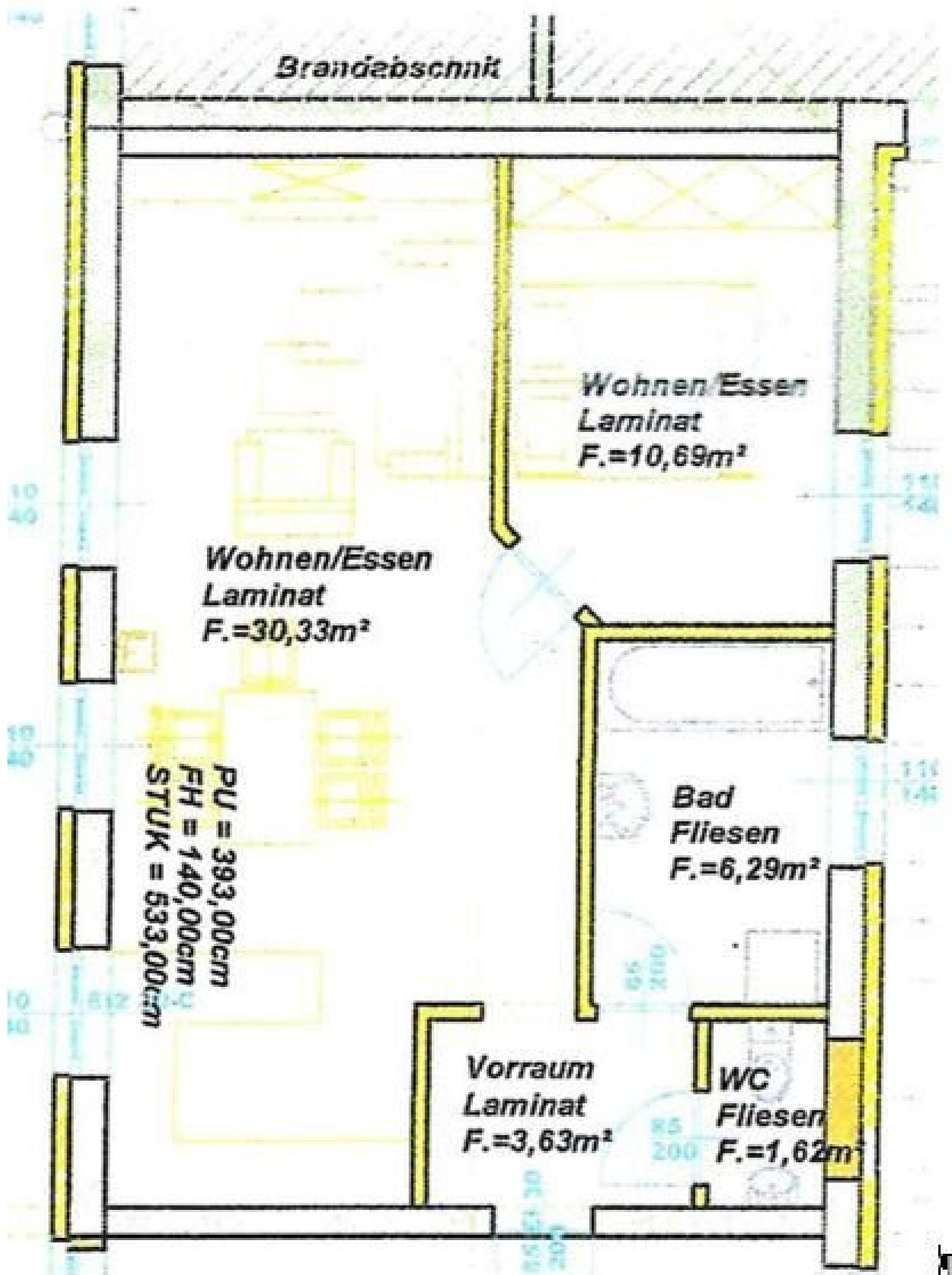


**Maria Wimmer**

Wimmer Realitäten GmbH  
Pfarrgasse 28  
4600 Wels







## Objektbeschreibung

Diese sehr schöne und mit exklusiven Materialien ausgestattete Wohnung befindet sich in einem imposanten Vierkanthof.

Der Hof wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es sind hier jetzt 6 Wohnungen und ein Büro untergebracht.

Raumaufteilung: Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Vorraum, Bad mit Wanne und Fenster, WC.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß.

Heizung: Fußbodenheizung über eine zentrale Hackschnitzelheizung

Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster

Ein KFZ-Stellplatz befindet sich direkt vor der Haustüre.

Zur allgemeinen Benützung steht im Garten eine Terrasse zur Verfügung. Jeder Mieter hat auf Wunsch auch die Möglichkeit, einen eigenen Bereich "abzustecken", der nur von ihm genutzt und gepflegt wird.

Durch die Nähe zur Autobahnauffahrt A9 (500 m) ist der Hof trotz der wundervollen ländlichen Lage sehr schnell und einfach erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <5.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <5.500m

Kindergarten <6.500m

### Nahversorgung



Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.