

**großzügiges und modernes Reihenhaus in nachgefragter
Wohnlage**



DSC07364

Objektnummer: 1937/7644592

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Wohnfläche:	135,00 m ²
Gesamtfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	348.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karin Hattinger

AREV Immobilien GmbH
Hannesgrub Süd 6
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885303
H +43 6648185360

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







AREU
Immobilien



AREU
Immobilien

Objektbeschreibung

Die perfekte Wohnimmobilie für Jungfamilien!

Das im Jahr 1999/2000 in Holzriegelbauweise errichtete Wohnhaus liegt in der nachgefragten Wohnungseigentumsanlage Finken-/Schwalben-/Amselweg in der Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis, in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus. Hier wohnen Sie sehr ruhig mit Blick ins Grüne und doch zentrumsnahe.

Auf Grund der ausgezeichneten Lage und der Nähe zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgern ist man kaum noch auf eigene Mobilität angewiesen. Der Hauptplatz ist fussläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Die Liegenschaft verfügt im gemauerten Kellergeschoß (ebenerdiger Haupteingang) über eine großzügige Garderobe, Hobby-/Technikräume (Fronius Photovoltaik Wechselrichter und BYD 5kW Speicher) und ein Carport mit abschließbarem Hörmann Garagator.

Im Erdgeschoß gelangt man über den zentralen Dielenbereich in den neu gestalteten und modern eingerichteten Wohn-/Essbereich mit möblierter Küche mit Steinplatte und hochwertigen Küchengeräten und Ausgang in den Wintergarten. Der kompakte 8kW Schwedenofen (Rika Sol) sorgt für zusätzliches Wohlbefinden. Ein Büro mit Ausgang zum zweiten Wintergarten sowie ein Gäste-WC sind ebenfalls im Erdgeschoß situiert.

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer und das Familienbadezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken.

Im sonnigen und windgeschützten Wintergarten (mit außenliegenden elektrischen Sonnenschutzmarkisen) sowie im naturbelassenen Garten mit kleinem Garten-/Geräteschuppen kann man Freizeit und Feierabende genießen und sich zusätzlich gärtnerisch betätigen. Durch die Ausrichtung des Hauses können Sie im Garten bzw. Wintergarten viele Sonnenstunden genießen.

Welche Flächen Sie bei diesem Wohnungseigentumsobjekt erwarten:

Wohnungseigentums-Anteile Top 16 398/10060

Grundstücksgröße gesamt: zirka 263,00 m² (lt. Nutzwertgutachten)

Sollte der Garten zu klein werden, so besteht die Möglichkeit, zusätzlich gegenüberliegend ein eingezäuntes Grundstück mit einer Fläche von etwa 950m² zu pachten, das derzeit als Freizeitgrundstück mit vielen Spielmöglichkeiten genutzt wird.

Eine weitere Pacht ist möglich, diese muss mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt werden.

Wohnnutzfläche KG/EG/OG: zirka 135,00 m²

Keller gesamt zirka 23,00 m²

Terrasse/Wintergarten zirka 20,00 m²

Pergola zirka 8,00 m²

Carport/Garage zirka 15,00 m²

Technische Eckdaten:

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels vollflächiger Fussbodenheizung im KG/ EG/OG mit Energieträger Gas.

Im Wohnzimmer steht zusätzlich ein Schwedenofen für Festbrennstoffe bis 32 cm Länge zur Verfügung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Zentralheizung.

Eine zusätzliche PV-Anlage (ca. 6,8 kWpeak inkl. 5kW Speicher und Full Backup Stromversorgung bei Stromausfall) wurde installiert.

Die Kunststofffenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Die Wasserver-/entsorgung erfolgt über das öffentliche Netz.

Monatliche Belastung – Vorschreibung durch AREV:

Betriebskosten inkl. 10 % UST 73,99 €

Rücklage 7,96 €

Mtl. Vorschreibung 81,95 €

Monatliche Belastung – Bekanntgabe durch Eigentümer:

Gas inkl. UST 95,00 €

Strom inkl. UST – aktuell 0,00 €

keine monatliche Vorschreibung durch PV und Speicheranlage, sondern jährliche Gutschrift seitens Energie Ried

Wasser/Müll/Kanal (Vorschreibung Stadtamt Ried) inkl. UST 40,00 €

Mtl. Vorschreibungen 135,00 €

Gesamtentgelt monatlich (inkl. gesetzl. USt.) 210,00 € bis 220,00 €

Rücklagenstand (Gesamtanlage) per 31.12.2024: zirka 30.000,00 €

Kaufpreis:

Diese interessante Immobilie wird teilmöbliert veräußert!

Kaufpreis auf Anfrage

Energiekennzahl: HWB 58,7 kWh/m²a

Bezug: nach Vereinbarung (kurzfristig möglich)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap