

## **Charmante Gartenwohnung mit PKW-Stellplatz in der Tiefgarage**



**Objektnummer: 1937/7645597**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4910 Ried im Innkreis
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	267,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	423.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,14 €
<b>Heizkosten:</b>	77,38 €
<b>USt.:</b>	41,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Bettina Lehner-Burghart**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885 300  
H +43 664 8185301

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Top 3/1	
Name	Fläche
AR Top 3/1	4,95
Garten Top 3/1	267,73
Terrasse	32,71

Top 3/1	
Name	Fläche
AR	3,82
Bad	6,72
Kind	10,80
Kochen/Wohnen	35,96
Schlafen	12,00
Vorr.	10,29
WC	1,91
	<b>81,50 m<sup>2</sup></b>



ACHTUNG: DIE OPTIONAL GEPLANTEN SANITÄRANSCHLÜSSE KÖNNEN NUR NACH ABSPRACHE MIT DER PLANUNG EVENTUELL DANN GEÄNDERT WERDEN, WENN DIESE ÄNDERUNGEN DEN FORDERUNGEN NICHT WIEDERSPRECHEN!

WA Kleinriederstraße, BA1



## Objektbeschreibung

### **Wohnen, leben und genießen im neuen Zuhause – Ihre Gartenwohnung in Ried im Innkreis!**

Diese charmante Gartenwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit der Gemütlichkeit einer Kleinstadt und bietet Ihnen alles, was Sie für ein erfülltes Leben benötigen.

Das Wohnensemble besticht durch seine klare, moderne Architektur, die auf die Bedürfnisse aller Lebensphasen abgestimmt ist.

Hier finden Sie ein durchdachtes Grundrisskonzept mit harmonisch angeordneten Raumfolgen, das zeitgemäßes Wohnen ermöglicht.

- **Kaufpreis: € 423.000,00**
- **Wohnnutzfläche 82 m<sup>2</sup>**
- **Raumaufteilung:** Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Wohn-/Koch-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- **Eigenes Gartenparadies:** 270 m<sup>2</sup> Eigengarten und eine überdachte Eckterrasse von ca. 32,71 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum vorhanden
- **Pkw-Stellplätze:** 1 Stellplatz in der Tiefgarage

Diese Wohnung entspricht dem Niedrigstenergiestandard gemäß den Vorgaben des Landes Oberösterreich und bietet Ihnen somit nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine umweltfreundliche Wohnlösung.

Verzichten Sie nicht auf die Vorzüge einer charmanten Kleinstadt mit gut sortierten Einkaufsmöglichkeiten und einer perfekten Gesundheitsversorgung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

Diese Eigentumswohnung ist ideal für junge Familien, die ein modernes und dennoch gemütliches Zuhause suchen, sowie für Investoren, die eine renditestarke Immobilie erwerben möchten.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin, um Ihr neues Eigenheim kennenzulernen.**

**Wir freuen uns auf Sie!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap