

**CITY STUDIOS RIED - stillvoll. charmant. zentral - 2 oder 3  
Zimmer Altbauflair - Top 5**



**Objektnummer: 5753/516647826**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Frankenburger-Straße 13           |
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 4910 Ried im Innkreis             |
| Baujahr:                      | 1912                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 65,94 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Keller:                       | 12,90 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,66                            |
| Kaufpreis:                    | 169.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 213,51 €                          |
| USt.:                         | 21,35 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

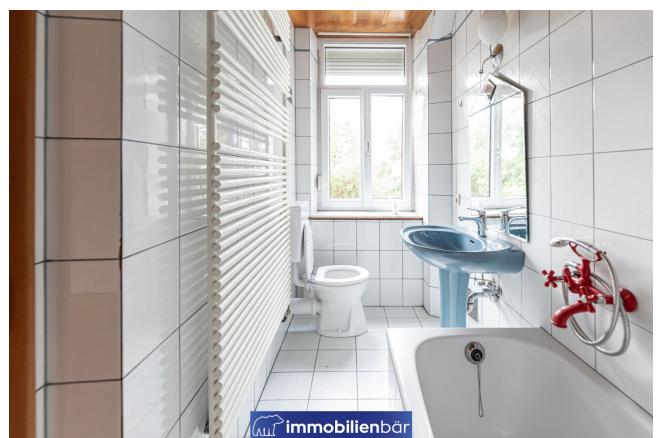
6.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26





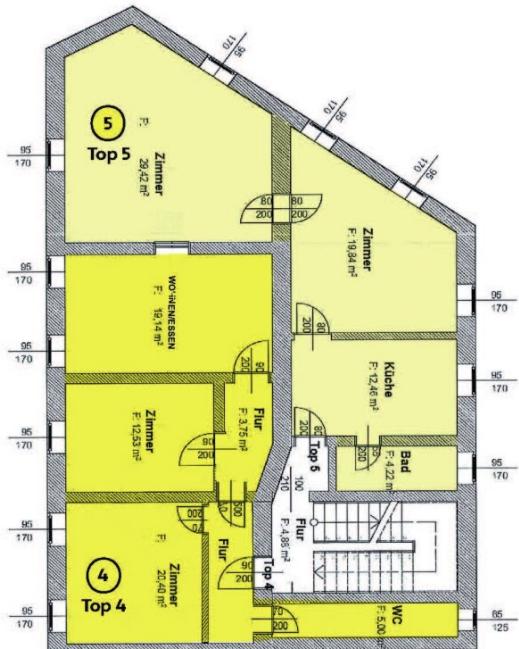




## CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

1. OG



[www.immobaeer.at](http://www.immobaeer.at)



 immobilienbär

# CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

Frankenburgerstraße 13 - 4910 Ried im Innkreis



[www.immobaeer.at](http://www.immobaeer.at)

## EG TOP 5

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Bad           | 4,22 m <sup>2</sup>        |
| Küche         | 12,46 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer        | 19,84 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer        | 29,42 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b> | <b>65,94 m<sup>2</sup></b> |

 immobilienbär

 immobilienbär

# Objektbeschreibung

**CITY STUDIOS RIED** - stilvoll. charmant. zentral

## ALTBAUFLAIR TRIFFT INVESTITIONSCHANCE – CHARMANTE WOHNUNG IM HERZEN VON RIED

Mitten im Zentrum von Ried im Innkreis wartet ein echtes Schmuckstück auf neue Eigentümer/innen: Dieses liebevoll erhaltene

Haus aus dem Jahr 1912 begeistert mit historischem Charakter, solider Substanz und laufend durchgeführten Sanierungen. (Fenster, Fassade, Heizung)

Insgesamt 7 Wohnungen, teilweise vermietet, machen die Liegenschaft zu einer attraktiven Kombination aus solider Wertanlage und zukunftssicherem

Wohnraum. (Es sind Wohnungen zwischen 31 und 86m<sup>2</sup> mit 2 - 4 Zimmer verfügbar)

Ob zur Eigennutzung, langfristigen Vermietung oder als charmante Kurzzeit-Wohnmöglichkeit:

Dieses Stadthaus verbindet Altbau-Charme mit praktischen Vorteilen – und das zu einem äußerst attraktiven Kaufpreis.

### **Wohnung Top 5, 1. OG (ohne Lift) - ca. 65,94m<sup>2</sup> Wohnfläche - 3,5 Zimmer (bei Teilung)**

- Küche ca. 12,46 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC: ca. 4,22 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 19,84m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 29,42m<sup>2</sup> - oder Teilung in 2 separate Zimmer
- 

**Kaufpreis Wohnung: € 169.000,-**

## **Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: € 234,86 inkl. Ust.

Rücklagen: € 76,66

Heizung/Warmwasser und Strom sind verbrauchsabhängig!

Aufgrund der guten laufenden Pflege und laufenden Sanierungen sind im Haus keine Investitionen/Sanierungen geplant.

## **Highlights:**

- Altbauflair - hohe Räume, alter Holzboden
- gepflegtes, liebevolles Haus
- helle Wohnung
- laufende Sanierungen (Fernwärme Heizung 2022; Fassadenanstrich 2018; Fenster 2008)
- großzügige Kellerabteile (zwischen 10 - 20 m<sup>2</sup>)
- Top Preis

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <550m

Apotheke <650m

Klinik <275m

Krankenhaus <1.075m

## **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <425m

**Sonstige**

Bank <600m  
Geldautomat <675m  
Polizei <275m  
Post <775m

**Verkehr**

Bus <125m  
Bahnhof <550m  
Autobahnanschluss <5.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap