

**Erstbezug nach Sanierung - stillvoll. charmant. zentral - 3  
Zimmer Altbauflair - CITY STUDIOS RIED**



**Objektnummer: 5753/516647821**

**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:	60,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	18,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	204,23 €
USt.:	20,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

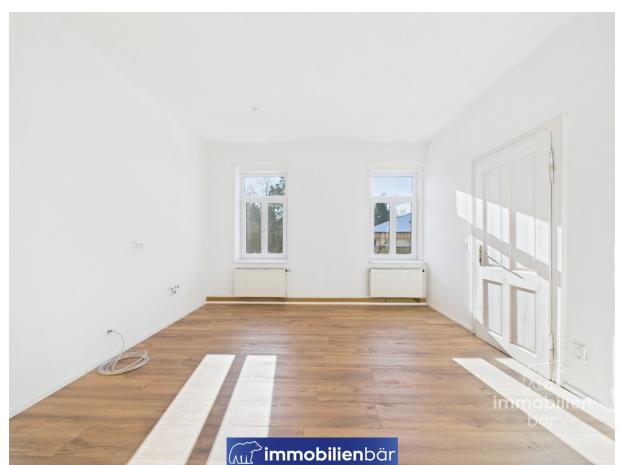
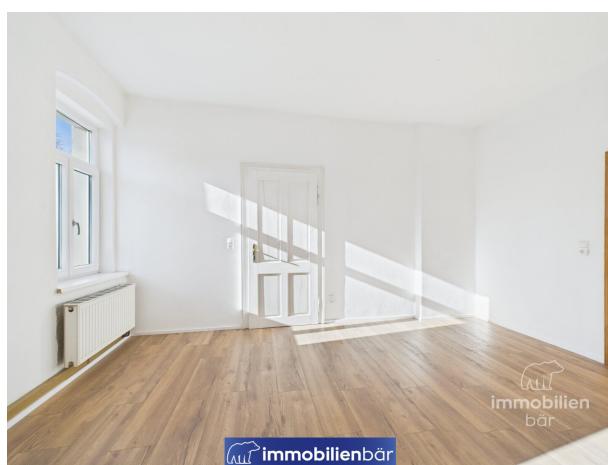
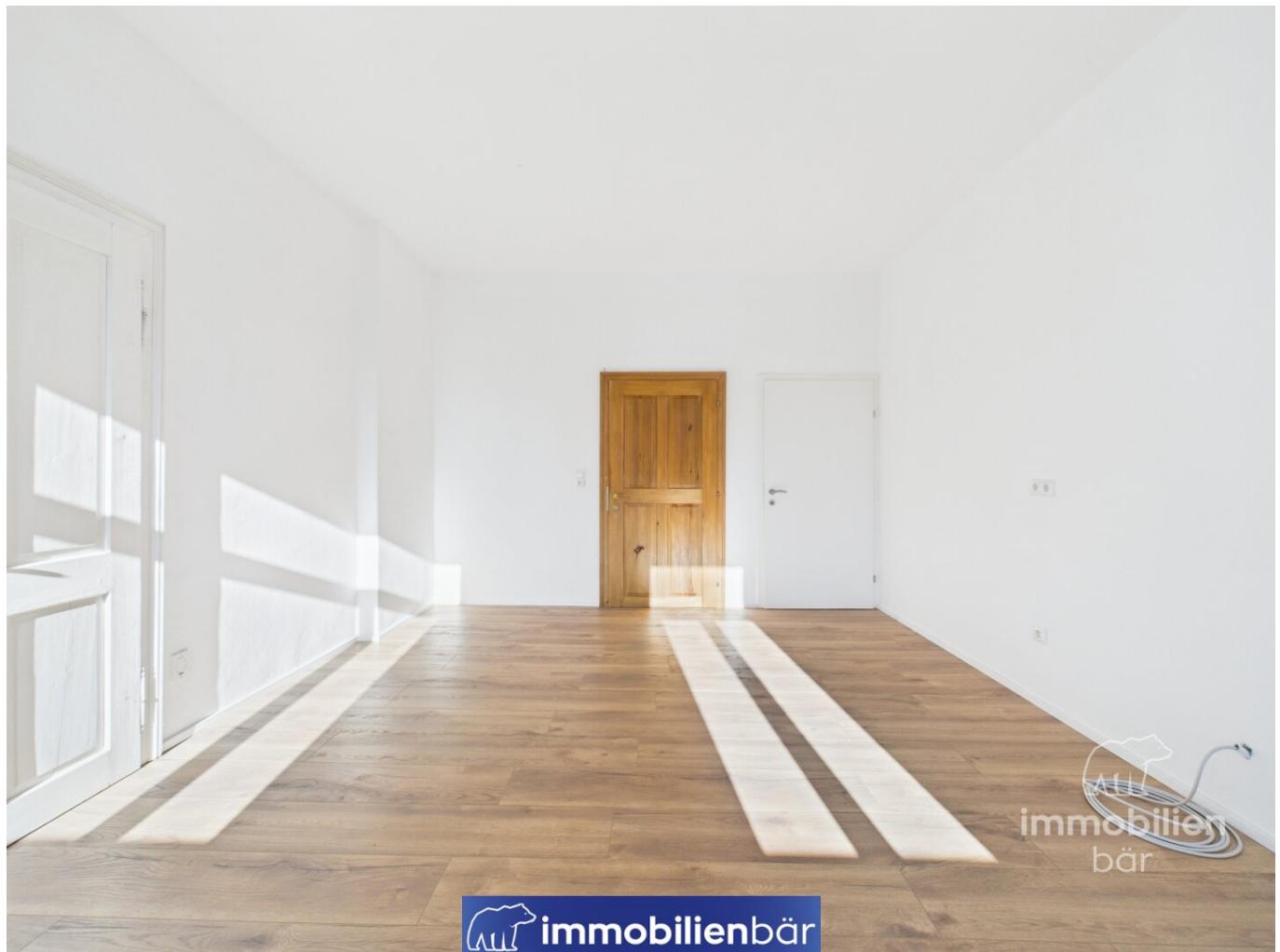
## Ihr Ansprechpartner

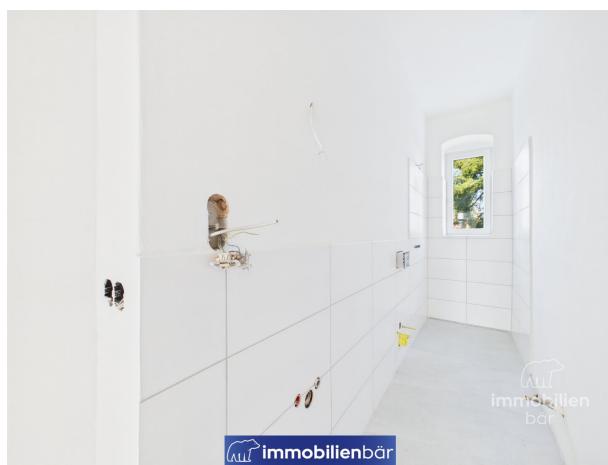
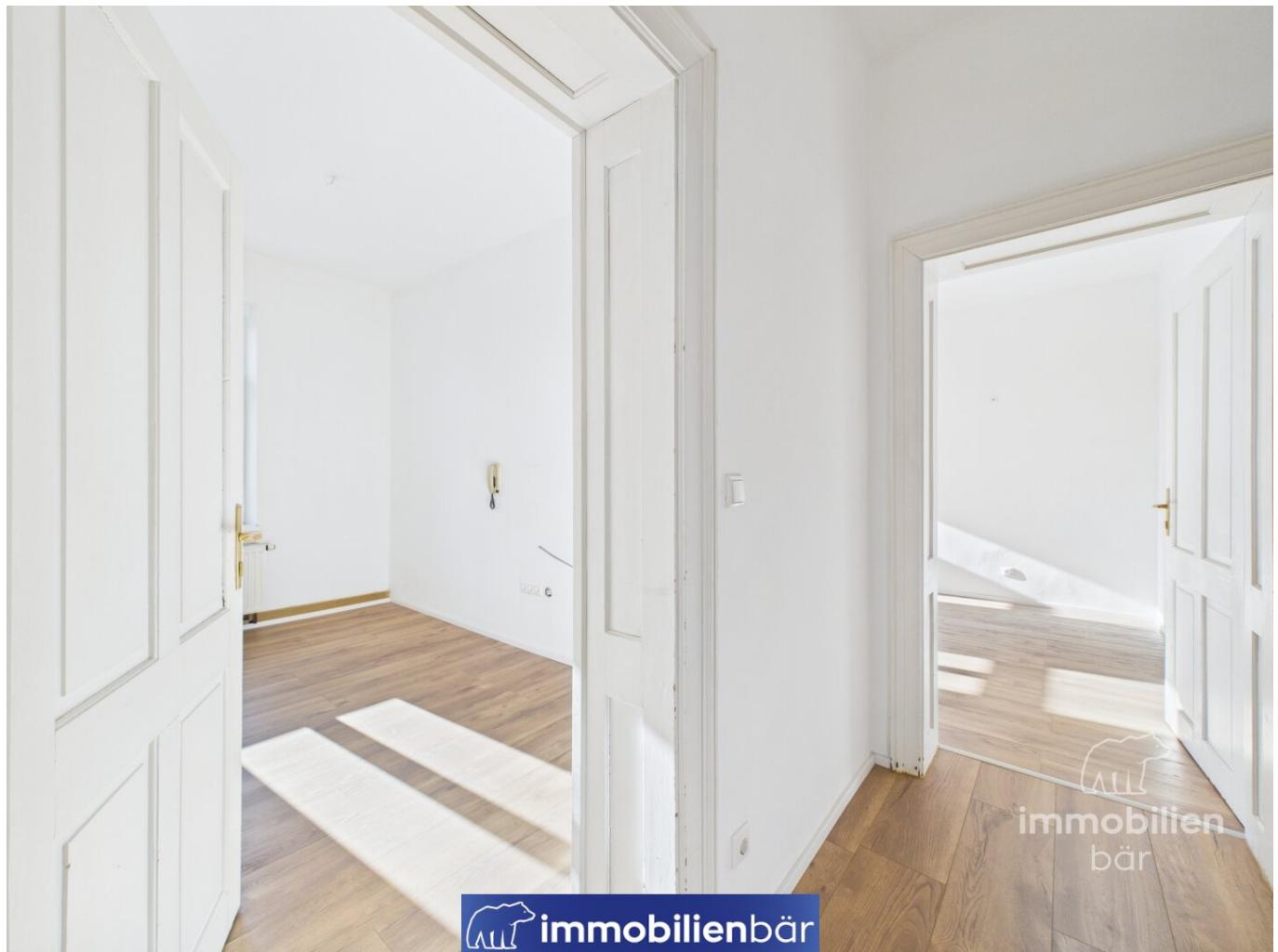


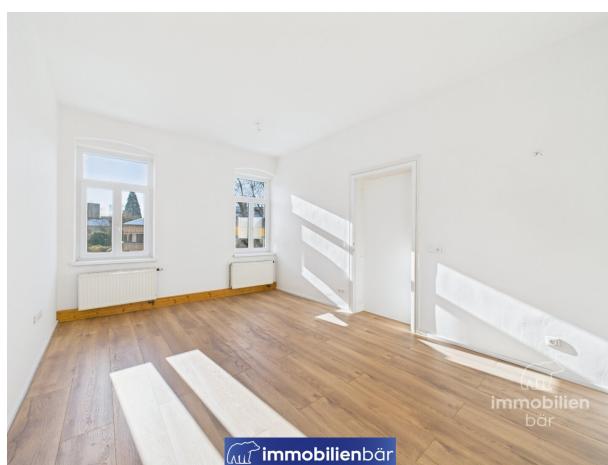
**Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26









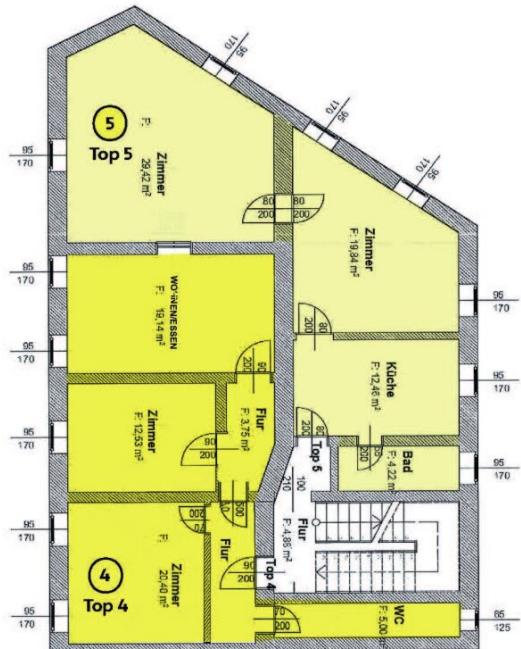


 immobilienbär

## CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

1. OG



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



immobilienbär

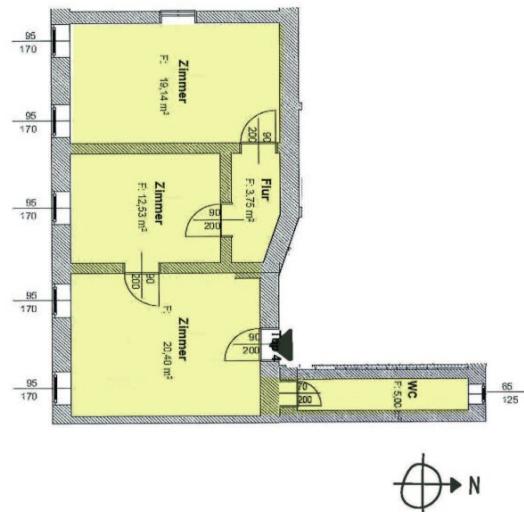
# CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

Frankenburgerstraße 13 - 4910 Ried im Innkreis

## EG TOP 4

Wohnen/Essen	20,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,75 m <sup>2</sup>
Flur	19,14 m <sup>2</sup>
WC	5,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	60,82 m <sup>2</sup>



# **Objektbeschreibung**

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

## **ALTBAUFLAIR TRIFFT INVESTITIONSCHE - 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 4, 1. OG (ohne Lift) - ca. 60,82m<sup>2</sup> Wohnfläche - 3 Zimmer**

**Hier gehts zum 360 Grad Rundgang: [Rundgang starten](#)**

- Wohnen/Essen ca. 20,40 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC: ca. 5,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 12,53m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 19,14m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 3,75m<sup>2</sup>

**Kaufpreis Wohnung: € 159.000,-**

**Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: €224,65 inkl. Ust.

Rücklagen: € 73,30

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
- Sanitärgeräte im neuen Badezimmer werden noch eingebaut

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