

**Top-Gelegenheit - Gepflegtes Eckreihenhaus mit
zusätzlicher Wohneinheit im Dachgeschoß, Garage,
Doppelcarport**



Objektnummer: 1937/7645713

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	64,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karin Hattinger

AREV Immobilien GmbH
Hannesgrub Süd 6
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885303

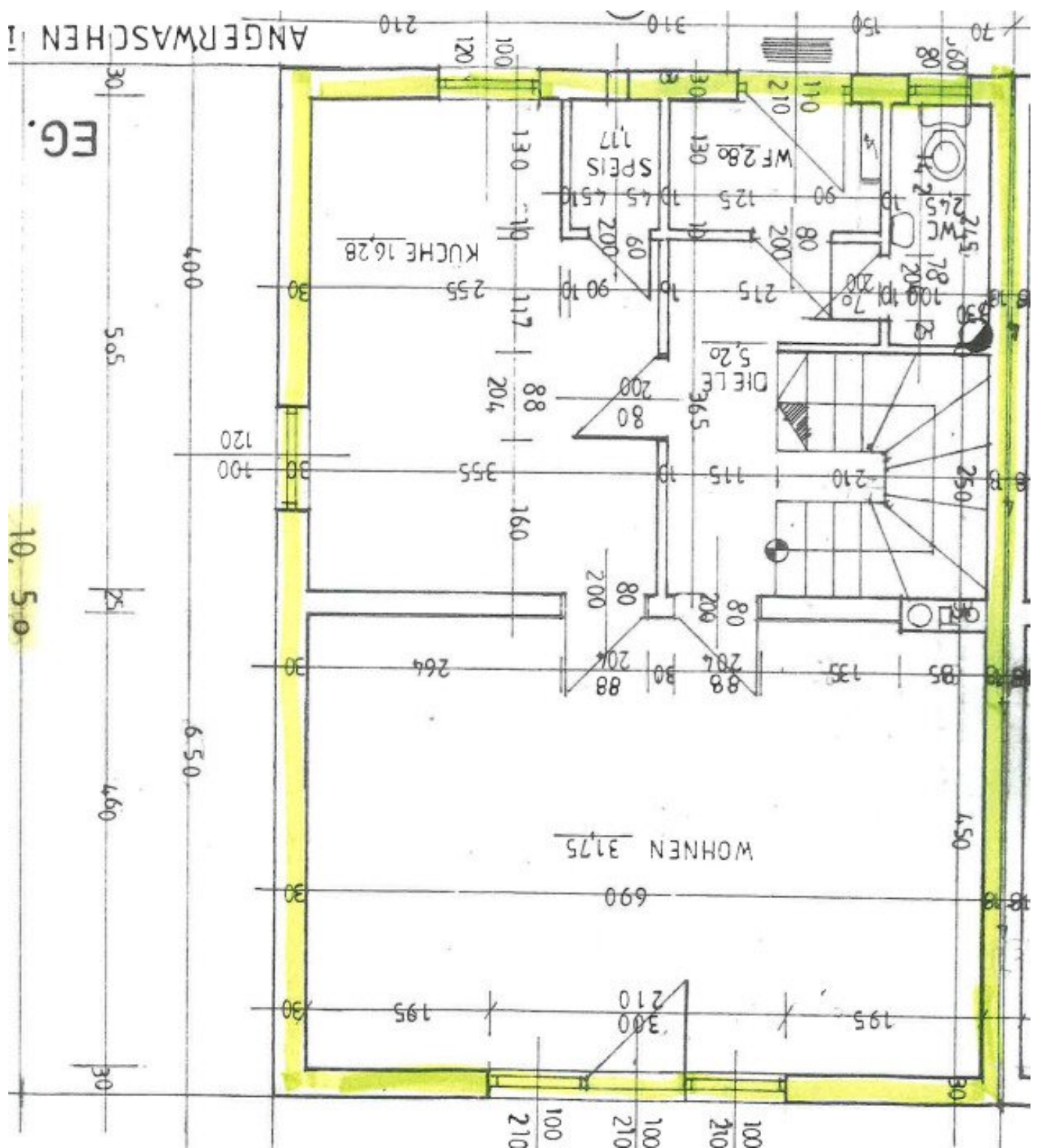
H +43 6648185360

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



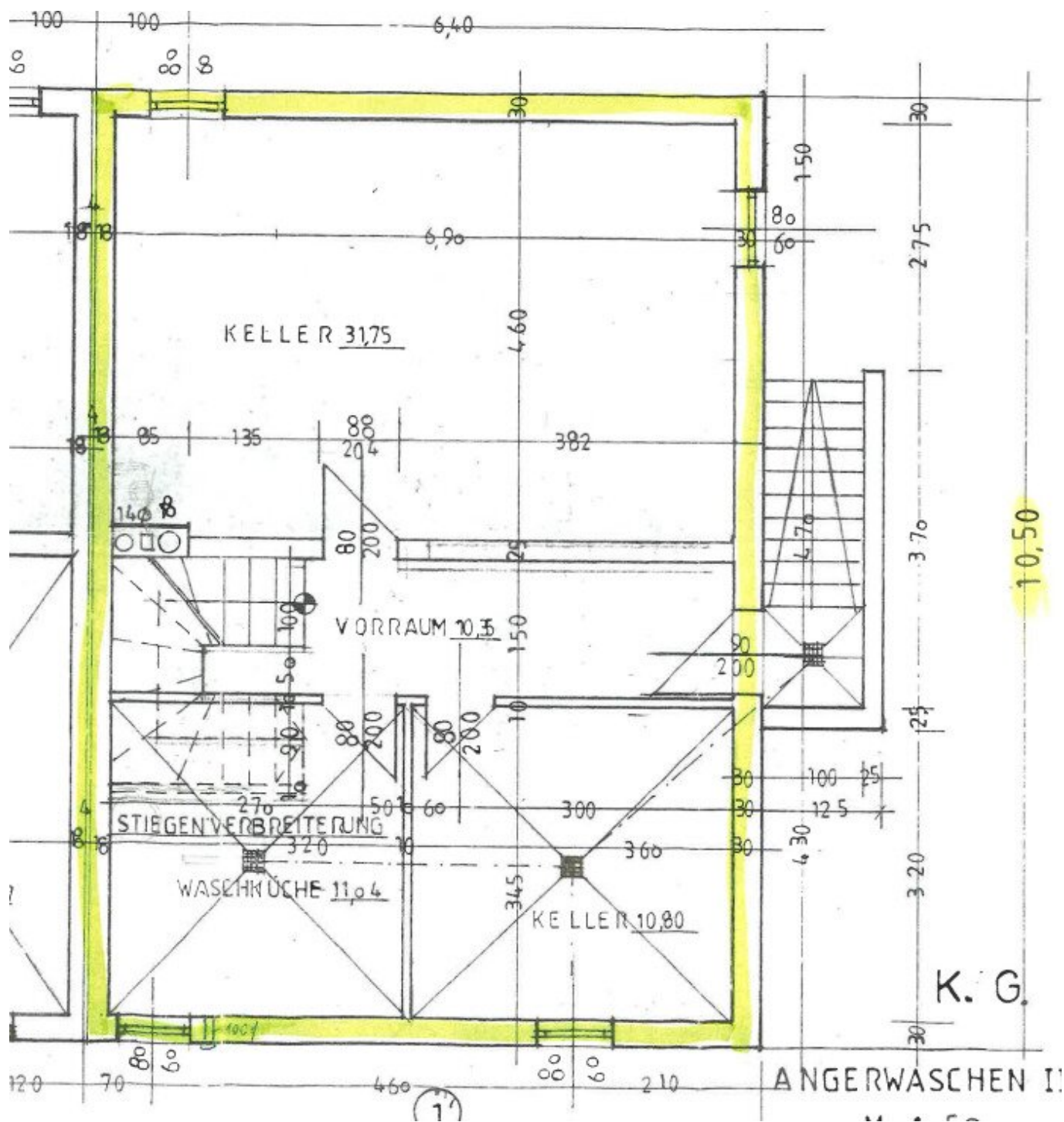






EG.

10.5.0

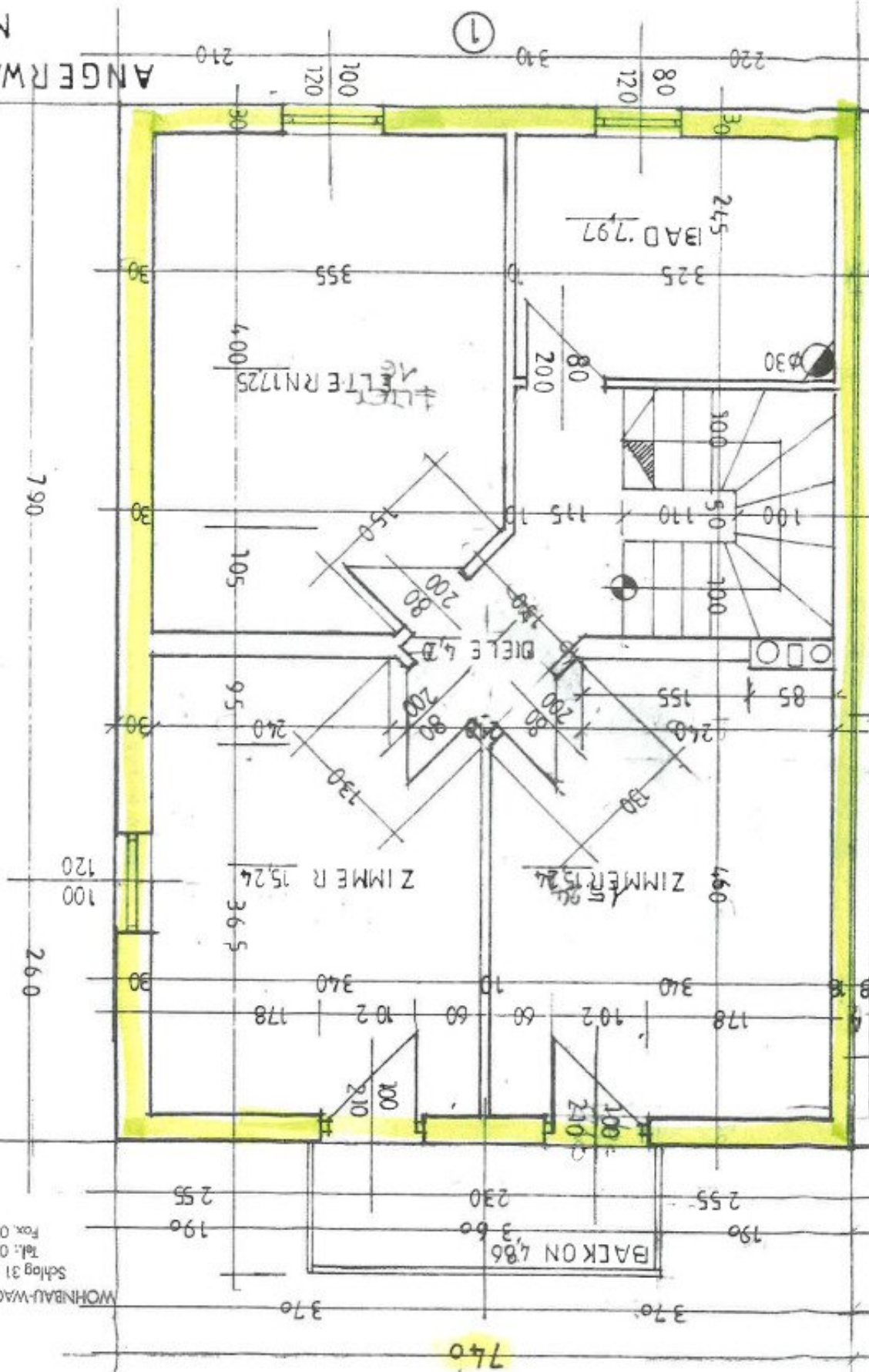


ANGERWASCHEN M 1:50

0.6

10.50

WOHNBAU-WAGNER-BAUTRÄGER G.
Schlag 31 • 4923 Lehnburg
Tel.: 07754 / 2975
Fax: 07754 / 2383



Objektbeschreibung

Geräumiges Reihenhaus mit Wohnkeller, ausgebautem Dachgeschoß, Garage und Doppelcarport

Entdecken Sie dieses top gepflegte Reihenhaus, das im Jahr 2001 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage - in wenigen Gehminuten erreichen Sie das Einkaufszentrum Weberzeile sowie Kindergarten und Schule. Der helle Eingangsbereich bietet genügend Raum für die eingebaute Garderobe und schafft so eine freundliche Atmosphäre beim Betreten des Hauses.

Gemütliches Erdgeschoß - Heimkommen und Wohlfühlen

- **Möblierte Einbauküche:** Die schöne, komplett ausgestattete Einbauküche kann zusammen mit dem gemütlichen Essbereich übernommen werden, was Ihnen den Umzug erheblich erleichtert. Eine zusätzliche Speis bietet Ihnen weiteren Stauraum.
- **Gemütlicher Wohnbereich:** Im großzügigen Wohnbereich können Sie entspannte Stunden am Kachelofen verbringen, der für eine wohlige Wärme und eine heimelige Stimmung sorgt. Mit dem Kachelofen können Sie kostengünstig in den kalten Monaten heizen.
- Ein **Gäste-WC** ist ebenfalls vorhanden.

Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss – Vielseitiger Wohnraum

Über eine einladende Treppe gelangen Sie ins **Obergeschoss**, wo sich folgende Räumlichkeiten befinden:

- **Elternschlafzimmer:** Ein geräumiges Schlafzimmer, das Ihnen Rückzug und Erholung bietet.
- **Zwei Kinderzimmer:** Ideal für die Kleinen und flexibel nutzbar als Gäste- oder Arbeitszimmer.
- **Badezimmer mit WC:** Ein modernes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort im

Obergeschoss.

Das **ausgebaute Dachgeschoss** bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten:

- **Zwei Zimmer:** Derzeit als zusätzliche Wohnräume genutzt, perfekt für individuelle Gestaltung.
- **Badezimmer mit WC:** Praktische Ausstattung für mehr Komfort in dieser Etage.
- **Potenzial zur Schaffung einer eigenen Wohneinheit:** Mit geringem Aufwand können Sie hier eine separate Wohneinheit realisieren, da die Anschlüsse für eine Küchenzeile bereits vorhanden sind.

Dieses flexible Raumkonzept ermöglicht es Ihnen, die Immobilie Ihren Bedürfnissen anzupassen und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

Kellergeschoss – Funktionalität und Freizeitgestaltung

Im beheizten Kellergeschoss erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl praktische als auch gesellige Nutzungsmöglichkeiten bietet:

- **Waschküche:** Eine praktische Waschküche ist mit Dusche und WC ausgestattet, was den Alltag erheblich erleichtert.
- **Party-/Saunaraum:** Der großzügige Raum mit Einbauküche ist der perfekte Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Hier können Sie unvergessliche Erinnerungen schaffen! Weiters befindet sich in diesem Raum auch eine Sauna, die im Kaufpreis inkludiert ist und für entspannende Winterabende sorgt.
- **Haustechnik:** Alle technischen Einrichtungen sind im Keller untergebracht, was für eine übersichtliche und funktionale Gestaltung sorgt.

Dieses Kellergeschoss bietet Ihnen nicht nur nützlichen Stauraum, sondern auch einen idealen Rückzugsort für gesellige Stunden und Freizeitaktivitäten.

- **Garage und Doppelcarport:** Ein PKW-Stellplatz in der Garage sowie 2 Stellplätze im Carport sorgen für zusätzlichen Komfort. Im Doppelcarport befindet sich noch ein zusätzlicher Lagerraum, in dem Sie das Holz für den Kachelofen bevorraten können.

Welche Flächen Sie bei diesem Wohnhaus erwarten:

Grundstücksgröße	469 m² - Bauland / Wohngebiet	
Erdgeschoß:	zirka 60 m²	Bodenfläche/Wohnnutzfläche
Obergeschoß:	zirka 60 m²	Bodenfläche/Wohnnutzfläche
Dachgeschoß:	zirka 59 m²	Bodenfläche/Wohnnutzfläche
Kellergeschoß:	zirka 64 m²	Bodenfläche/Nutzfläche

Garage, Doppelcarport

Terrasse, Balkone

Technische Eckdaten:

Beheizt wird die Liegenschaft mittels einer Gaszentralheizung. Im Erdgeschoß finden Sie eine Fußbodenheizung vor, in den restlichen Geschoßen wird mit Radiatoren beheizt.

Das Warmwasser läuft ebenso über die Zentralheizung.

Als Zusatzheizung ist im Wohnzimmer ein Kachelofen vorhanden.

Die Wasserver-/entsorgung führt über das öffentliche Netz.

Die Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses ist gegeben – Leerverrohrung im Haus vorhanden.

Energiekennzahl: HWB 71

Kaufpreis / Kaufnebenkosten:

Diese interessante Immobilie wird teilmöbliert (Einbauküche, verbaute Möbelstücke) veräußert!

Kaufpreis auf Anfrage

Bezug: nach Vereinbarung, Frühjahr/Sommer 2026

Dieses Reihenhaus bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap