# Charmante Altbau Praxis/Büro in Ried - CITY STUDIOS RIED



**Objektnummer: 5753/516647893** 

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

### Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Frankenburger-Straße 13

Art: Büro / Praxis Land: Österreich

4910 Ried im Innkreis **PLZ/Ort:** 

Baujahr: 1912 **Zustand:** Gepflegt Altbau Alter: Wohnfläche: 60,82 m<sup>2</sup>

2 Zimmer: 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

170.296,00 € **Kaufpreis:** Betriebskosten: 204,23 € USt.: 20,42 €

# Ihr Ansprechpartner



#### **Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär Linzer Straße 26 4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381

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



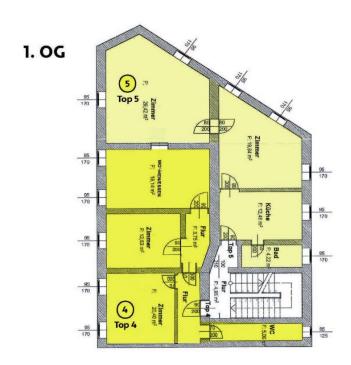












CITY STUDIOS RIED STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

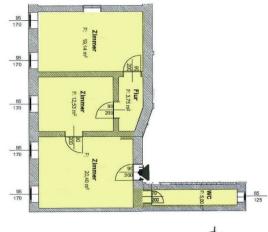


immobilienbär

www.immobaer.at

#### **EG TOP 4**

Zimmer Zimmer	12,53 m² 3,75 m²
Flur	19,14 m²
WC	5,00 m²









www.immobaer.at

## **Objektbeschreibung**

CITY STUDIOS RIED - stilvoll. charmant. zentral

# ALTBAUFLAIR TRIFFT INVESTITIONSCHANCE – CHARMANTE WOHNUNG IM HERZEN VON RIFD

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/Büro/Praxis, teilweise vermietet, machen die Liegenschaft zu einer attraktiven Kombination aus solider Wertanlage und zukunftssicherem

Wohnraum. (Es sind Wohnungen zwischen 31 und 86m² 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.

Büro/Praxis Top 4, 1. OG (ohne Lift) - ca. 60,82m² Wohnfläche - 3 Zimmer

• 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. 19,14m²

• Flur: ca. 3,75m<sup>2</sup>

Kaufpreis Wohnung: € 170.296,-

#### 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 m²)
- 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