

**Ideale Möglichkeit für Ihr Investment**



**AREV**  
Immobilien

**Objektnummer: 1937/7645954**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4921 Hohenzell
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Provisionsangabe:</b>	

1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

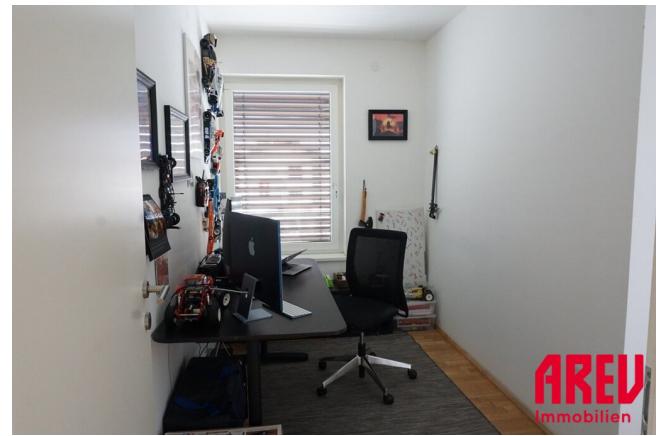
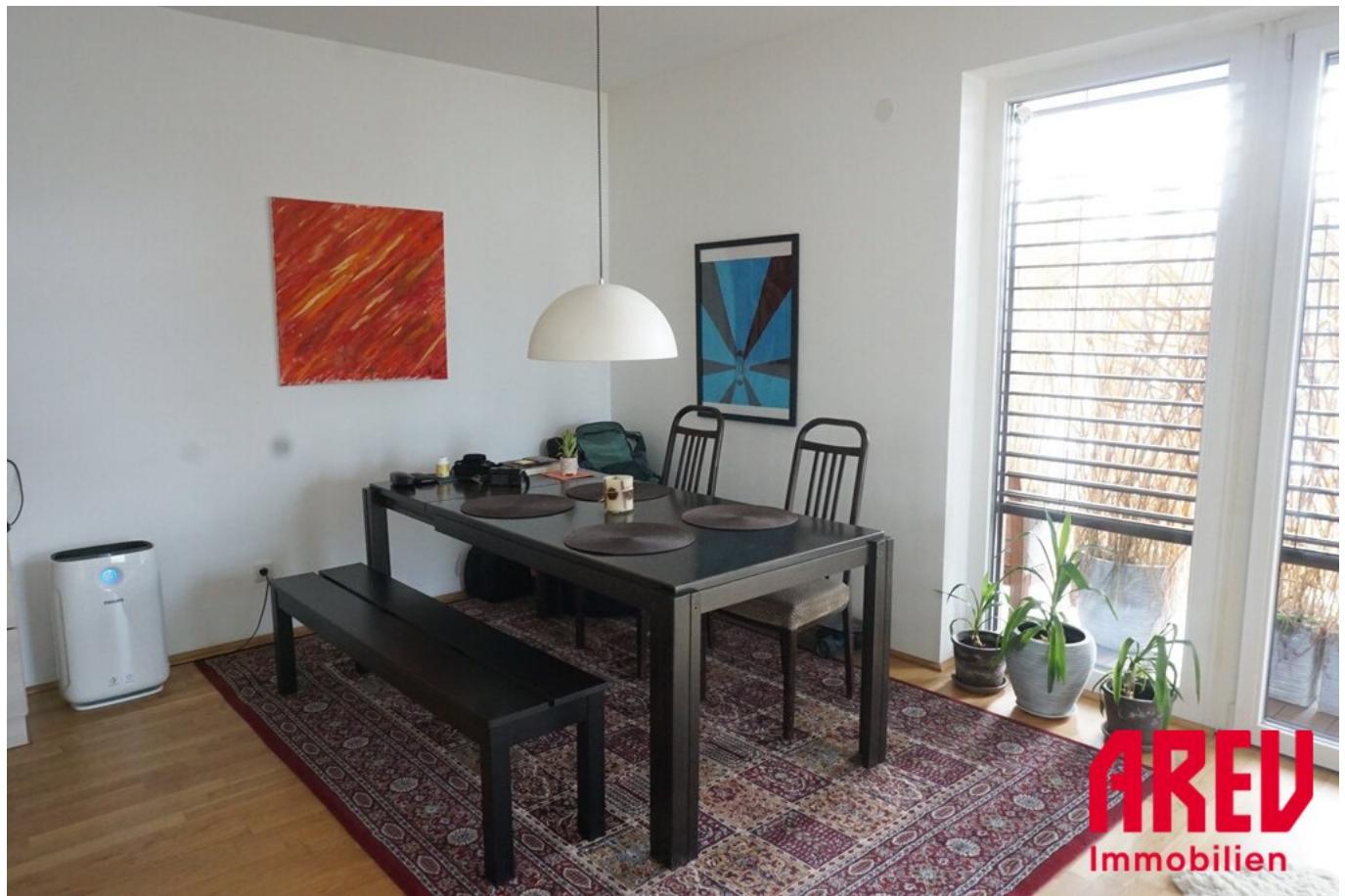
## Ihr Ansprechpartner

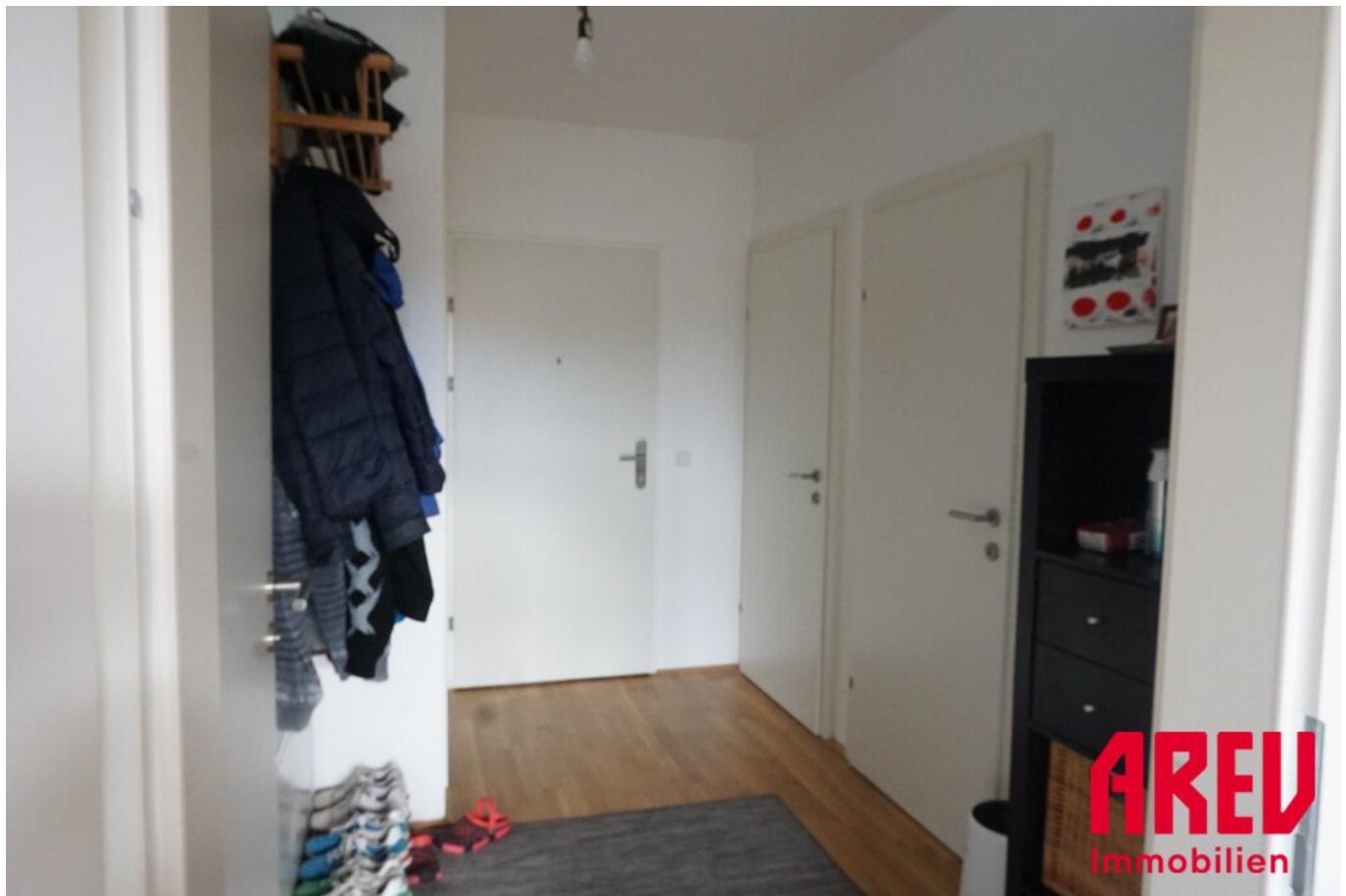
### Karin Hattinger

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

T +43 7752 85885303  
H +43 6648185360

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





**AREV**  
Immobilien





VK Top 3	
Name	Fläche
VORRAUM	6,26 m <sup>2</sup>
BAD	6,37 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
AR	2,46 m <sup>2</sup>
WOHNRAUM	32,33 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	9,13 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM	6,88 m <sup>2</sup>
1 Wohnfläche	65,27 m <sup>2</sup>
BALKON	8,98 m <sup>2</sup>
AR T3	4,14 m <sup>2</sup>
LOGGIA	7,73 m <sup>2</sup>
AR T3	2,64 m <sup>2</sup>
3 Nebenflächen	23,49 m <sup>2</sup>
TOP 3	88,76 m <sup>2</sup>



ACHTUNG: DIE OPTIONAL GEPLANTEN SANITÄRANSCHLÜSSE KÖNNEN NUR NACH ABSPRACHE MIT DER PLANUNG EVENTUELLE DANN GEÄNDERT WERDEN, WENN DIESSE ÄNDERUNGEN DEN FORDERUNGSRICHTLINIEN NICHT WIDERSPRECHEN!

WA Gonetsreith HAUS 1

OBERGESCHOSS TOP 3 GRUNDRISS

1:100 14.02.2016

**AREU**

IMMOBILIEN GESELLSCHAFT M.B.H.  
4911 Tanneben/Ried i. d. I.

4911 Tanneben/Ried i. d. I.

Telefon: 07752 / 65 885 - 0

Telefax: 07752 / 65 885 - 100

office@areu.at [www.areu.at](http://www.areu.at)

# Objektbeschreibung

## Ideale Kapitalanlage für Investoren

### Ruhige Stadtrandlage von Ried im Innkreis

Diese **neuwertige Eigentumswohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **65 m<sup>2</sup>** befindet sich in einer ruhigen, aber gut angebundenen Wohnlage am Stadtrand von Ried im Innkreis. Hier genießen Sie modernen Wohnkomfort in der Nähe vom Stadtpark.

Die Wohneinheit bietet:

- ? **3 Zimmer** ideal für Homeoffice und Wohnen
- ? Eine **Loggia** für entspannte Stunden im Freien
- ? **2 PKW-Stellplätze** im Freien direkt vor der Tür
- ? **Fußbodenheizung** für ein angenehmes Raumklima
- ?? **Einbauküche** – perfekt ausgestattet für die weitere Vermietung

Die Wohnung ist in Massivbauweise errichtet und verfügt über moderne Annehmlichkeiten wie 3-fach isolierverglaste Fenster mit elektrisch bedienbaren Raffstores und eine Wohnraumlüftung. Die Beheizung erfolgt momentan noch über eine Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung. Die zeitnahe Umstellung auf eine Luftwärmepumpe wurde bereits beschlossen und beauftragt.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sowie die Nähe zum Stadtzentrum macht diese Wohnung besonders attraktiv.

## Kaufpreis auf Anfrage

Mieteinnahmen netto (befristet vermietet bis 02/2027) € 666,25/ml.

Rücklage	€ 41,90/ml.
----------	-------------

Betriebskosten/Heizkosten netto € 229,50/ml.

Welche Flächen Sie bei dieser Eigentumswohnung erwarten:

Wohnnutzfläche ca. 65,27 m<sup>2</sup>

Loggia ca. 7,73 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 8,98 m<sup>2</sup>

Kellerersatzraum ca. 2,64 m<sup>2</sup>

Abstellraum außen ca. 4,14 m<sup>2</sup>

KFZ-Abstellplätze im Freien Nr. 2 und 3

Raumaufteilung:

Vorraum, WC, Bad, Abstellraum, Schrankraum, Schlafzimmer, Wohnen/Kochen/Essen, Loggia/Balkon

**Wohnungseigentums-Anteile Wohnung Top 3 76 / 387**

**Wohnungseigentums-Anteile KFZ-Stellplatz im Freien Top 6 3 / 387**

**Wohnungseigentums-Anteile KFZ-Stellplatz im Freien Top 7 3 / 387**

**Energiekennzahl:** HWB 39

**Nutzen Sie diese Investitionsgelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigstermin!**

**Wir freuen uns auf Sie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap