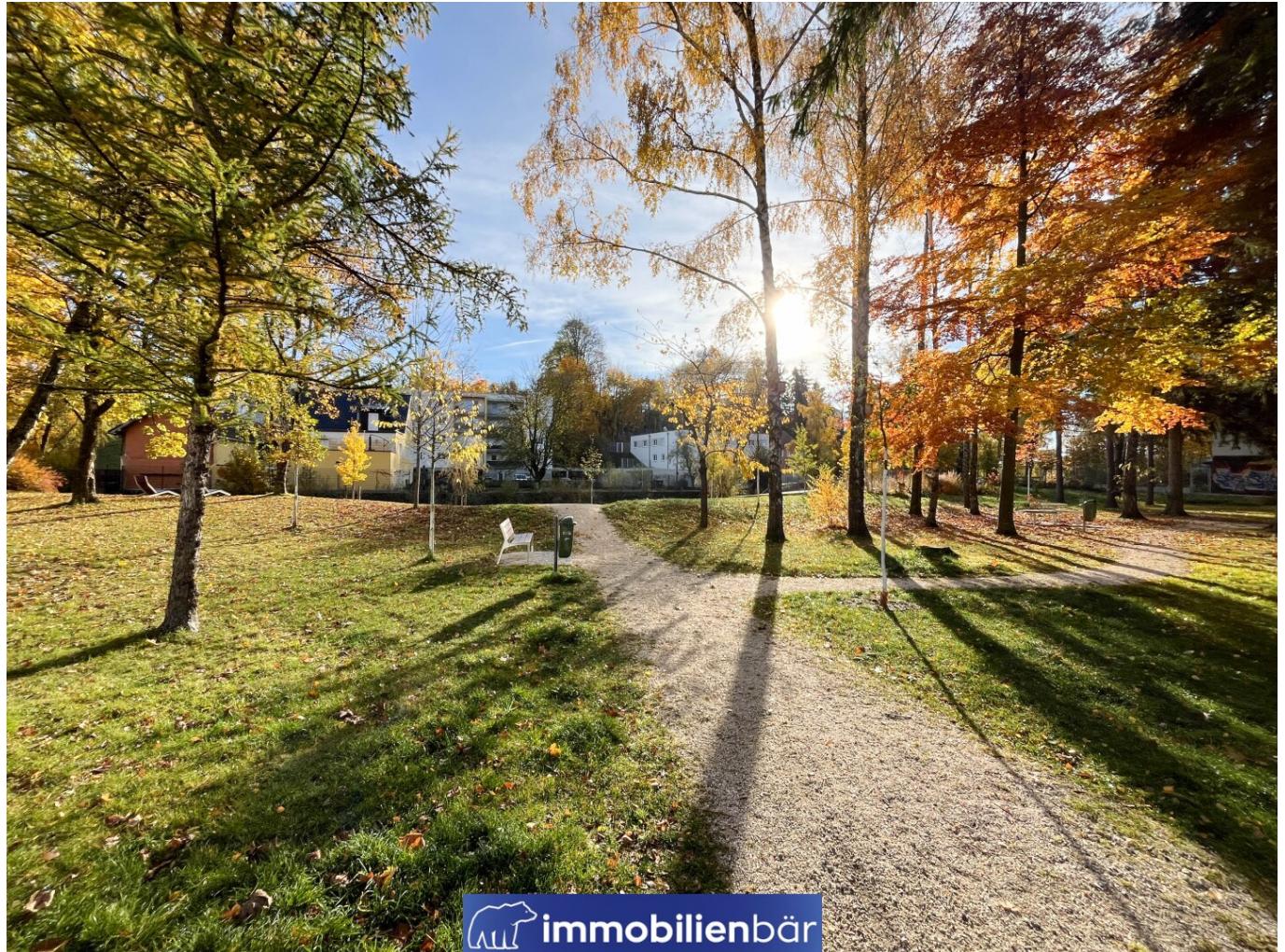


# **Lage, Lage, Grundriss! Sanierungsobjekt mit Suchtpotenzial – Ried von seiner besten Seite**



**Objektnummer: 5753/516647933**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beethovenstraße 2
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	74,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 73,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	167.500,00 €
Betriebskosten:	190,71 €
USt.:	19,07 €
Infos zu Preis:	

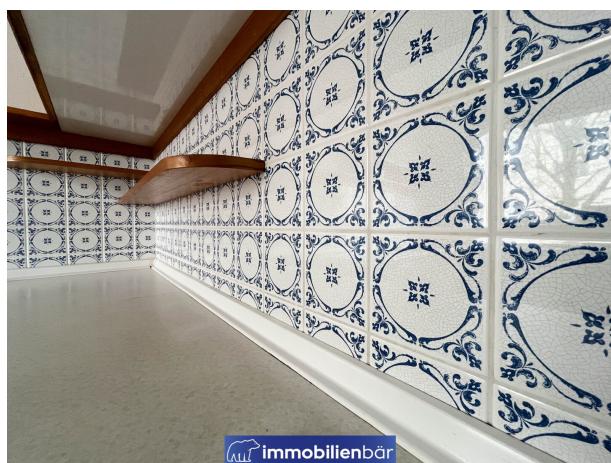
Kaufpreis Wohnung - € 167.500,- Kaufpreis Garage - € 15.000,-

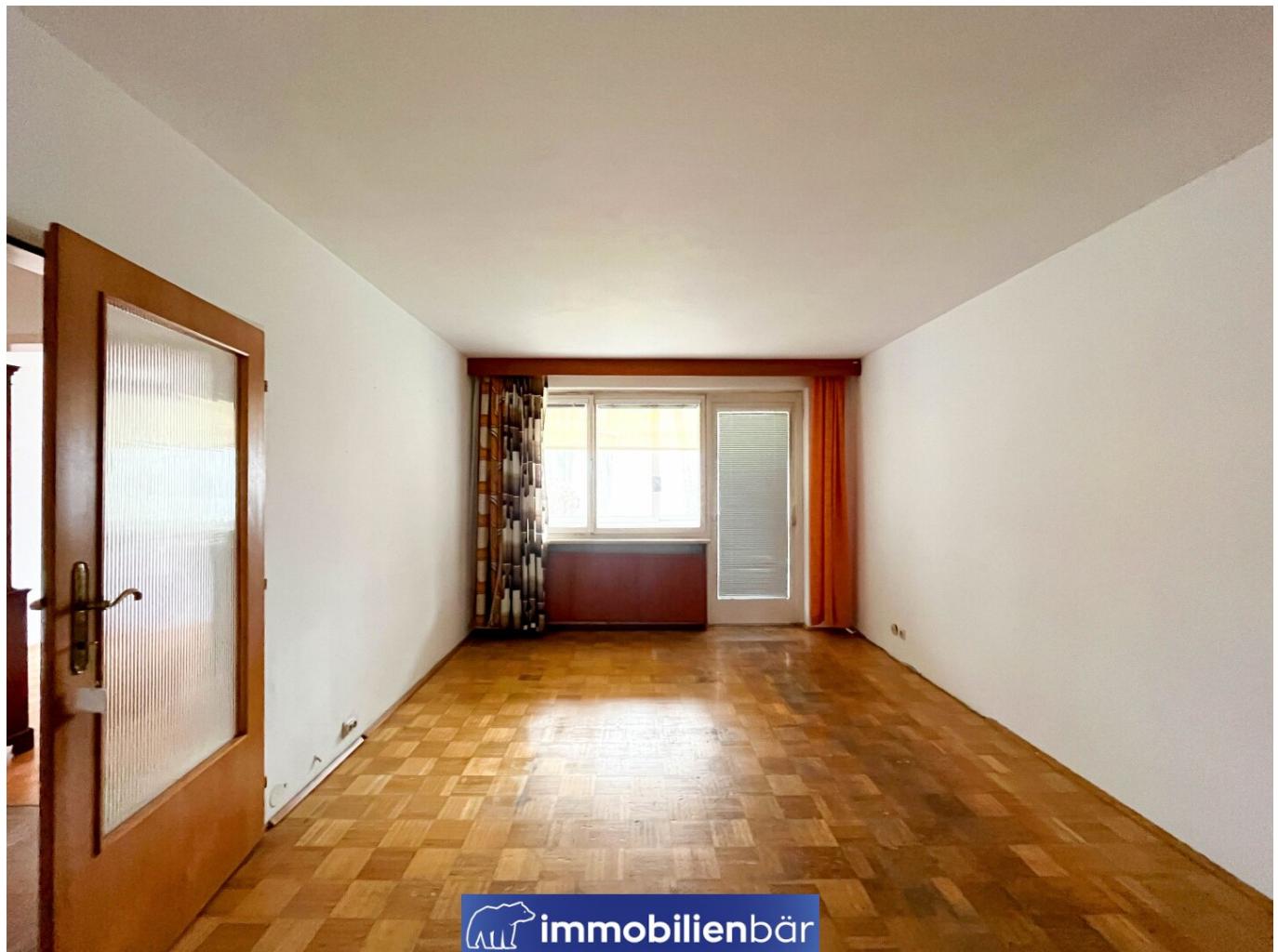
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

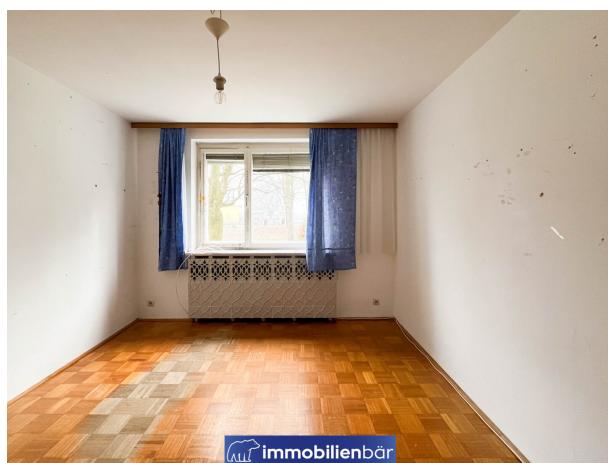
## Ihr Ansprechpartner







 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär

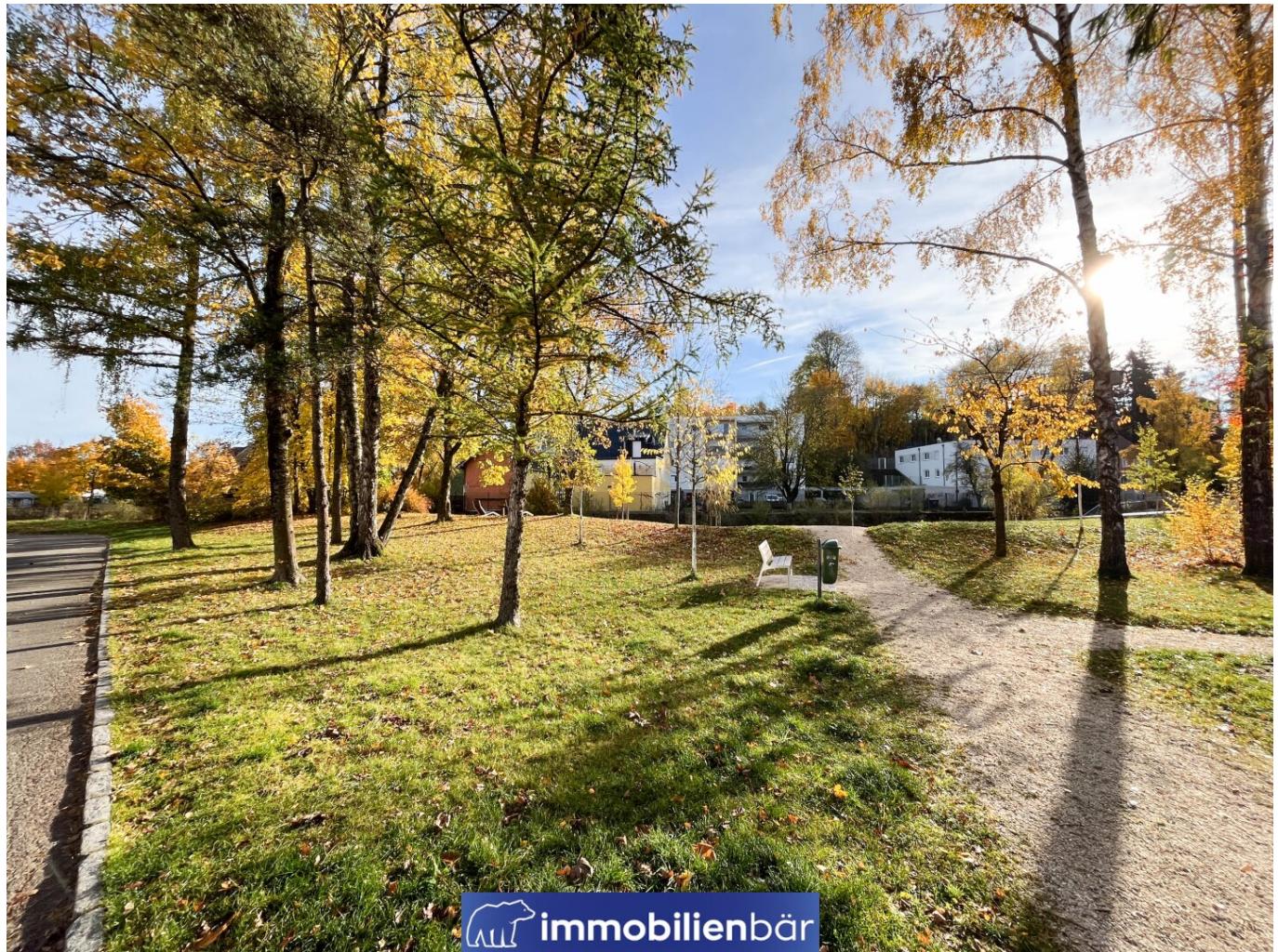


 immobilienbär

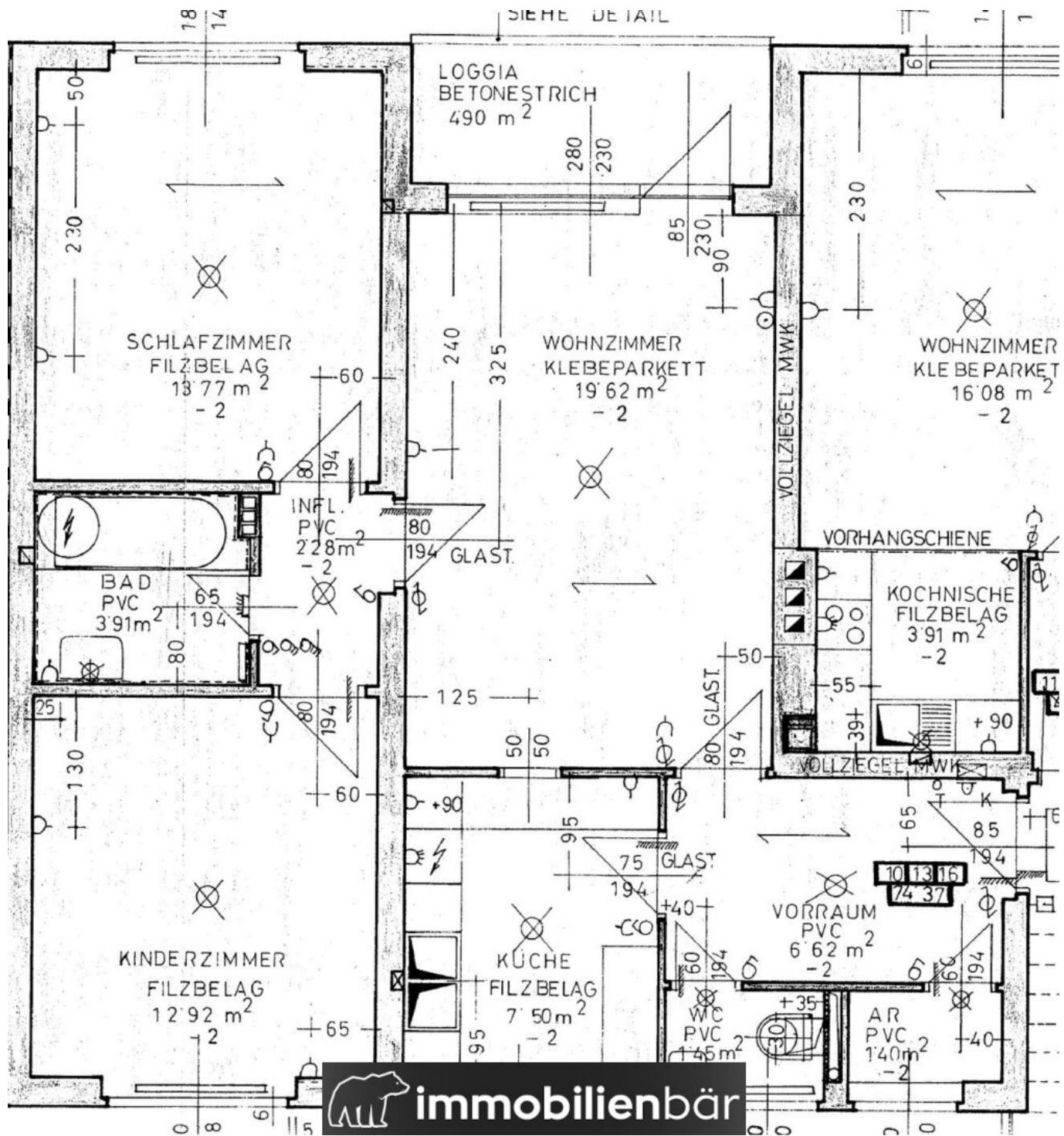


 immobilienbär





 immobilienbär



# Objektbeschreibung

**Ein Ort für Visionäre – Sanierungsbedürftige Wohnung mit Potenzial und Ausblick**

**Wo andere nur Wände sehen, erkennen Sie die Chance auf ein echtes Zuhause.**

Diese Wohnung in einer der beliebtesten Wohnlagen wartet auf Menschen mit Ideen, Tatkraft und einem Blick für das Besondere. Auf rund 74,4 **m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** bietet sich Ihnen ein Grundriss, der bereits im Bestand überzeugt – und nach Ihrer Sanierung Ihr persönliches Wohnhighlight werden kann.

## Highlights:

- LAGE, LAGE - traumhafter **Ausblick ins Grüne**
- liebevoll angelegter **Wohlfühlpark mit Bachlauf und neuem Badeplatz**
- **nachhaltig gepflegtes Haus**
- sensationeller Grundriss mit 3,5 Zimmer

## Daten & Fakten:

**Wohnnutzfläche: 74,40m<sup>2</sup>**

Wohnfläche: ca. 69,90m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 4,9m<sup>2</sup>

3,5 Zimmer (2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche extra, Loggia, Abstellraum und Bad sowie WC extra)

**Kaufpreis Wohnung:** € 167.500,-

**Kaufpreis Garage:** € 15.000,-

**Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: € 209,- inkl. Ust.

Rücklagen: € 104,20

Heizung: € 84,89 inkl. Ust.

**Rücklagenstand per Dez. 2025: Guthaben von € 48.807,-**

Lt. Hausverwaltung sind keine Sanierungen geplant. im Jahr 2024 wurde das Haus umfassend saniert!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <575m

Apotheke <450m

Klinik <1.050m

Krankenhaus <575m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <675m

Höhere Schule <1.575m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <925m

**Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <575m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <200m

Bahnhof <875m

Autobahnanschluss <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap