

## **Große helle Gewerbefläche für Gruppenpraxis oder Büro - CITY STUDIOS RIED**



**Objektnummer: 5753/516647948**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frankenburger-Straße 13
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	247,55 €
USt.:	24,76 €
Provisionsangabe:	

5.940,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26









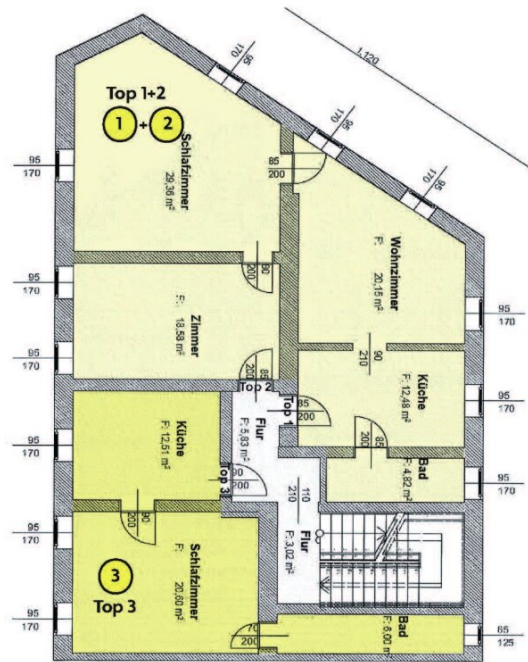
 immobilienbär



 immobilienbär

**CITY STUDIOS RIED**  
STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

**EG**



## Objektbeschreibung

**CITY STUDIOS RIED** - stilvoll. charmant. zentral - **2 Büros in einem! (2 separate Eingänge)**

**ALTBAUFLAIR TRIFFT INVESTITIONSCHANCE – 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 1+2, EG (ohne Lift) - ca. 85,93m<sup>2</sup> Wohnfläche - 3,5 Zimmer**

- Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn/Essbereich
- Schlafzimmer (evtl. Teilbar in 2 Zimmer)
- Schlafzimmer mit separaten Eingang (evtl. auch Badeinbau möglich)

**Kaufpreis Wohnung: € 165.000,-**

## **Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: € 272,31 inkl. Ust.

Rücklagen: € 88,85

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

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