

# Wohnhaus mit Liebe zum Detail in bester Lage



Objektnummer: 314912

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4910 Ried im Innkreis
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	725.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Schachinger**

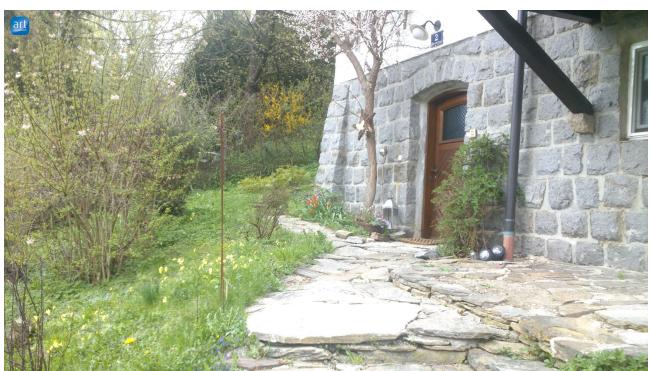
ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

H +43 676 846629 202

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







# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 234 m<sup>2</sup>. Die Gesamtgrundfläche beläuft sich auf 640 m<sup>2</sup>, davon sind 102 m<sup>2</sup> verbaute Fläche und 538 m<sup>2</sup> Gartenfläche vorhanden. Der Garten und die Wohnräume bieten einen Rundum-Grünblick mit alten Bäumen und blühenden Sträuchern, (Flieder, Goldregen, ...), großzügige, gemütliche Terrasse aus Natursteinplatten, überwiegend uneinsehbar und liegt dennoch nur wenige Minuten zu Fuß durch den Stadtpark ins Zentrum von Ried, wo sich sämtliche Infrastrukturen befinden.

Das lichtdurchflutete, nach Süden ausgerichtete, geräumige Haus (Raumhöhe ca 254 cm) befindet sich in einer der begehrtesten Wohnsiedlung in Ried, am Fuße des Hopfenberges und am Rande des attraktiven Stadtparks. Es bietet viele Nutzungsmöglichkeiten: Die Lage ist verkehrsberuhigt (30er Zone) und in einem reinen Wohngebiet!

Der historische Altbau wurde 1951 mit hochwertigen Materialien errichtet und laufend mit viel Liebe zum Detail renoviert. Zu den besonderen Merkmalen zählen:

- 2 südseitige überdachte Balkone, mit Abgang in den Garten)
- 1 westseitig überdachter Balkon (dauerhafte Holzkonstruktion – kein Hitzestau durch Glas und Beton)
- Terrasse und Gehwege mit Natursteinplatten

## Innenräume:

- Echtholzparkett, Terrazzo, Fliesen
- Historischer Verputz
- Dicke Ziegelmauern schützen vor der Sommerhitze und sorgen für ein angenehmes Raumklima

- Dachboden isoliert, Ziegeldach
- Hochwertige Fenster mit Doppelverglasung
- Heizung: Fernwärme
- Glasfaser im Haus

## Raumaufteilung:

### Ebene 1: Ca. 78 m<sup>2</sup>

- Wohn,- Essbereich
- Arbeitszimmer
- Wohnküche
- Bad mit Wanne und Fenster
- WC mit Fenster
- Abstellraum mit Fenster
- Vorraum
- Überdachter Süd- und Westbalkon
- Terrasse

- Garten

## **Ebene 2:** Ca. 78 m<sup>2</sup>

- 3 einzeln begehbarer Zimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
- Abstellraum mit Fenster
- Küche im erweiterten Gang integriert (kann man bei Bedarf abmontieren)
- Südseitiger Balkon

## **Ebene 0:** Garconniere (Möglichkeit um einen Raum zu erweitern)

- Ebenerdig und hell, mit 2 Fenstern
- Bad mit Dusche und WC
- Anschlüsse für eine Miniküche
- Atmungsaktiver Lehmverputz
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss und 3 Kellerräume

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap