

Großzügiges Familiendomizil in unverbaubarer Bestlage Nähe Stadtpark



Objektnummer: 1937/7646073

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Rausch-Weg 25
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	280,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 197,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karin Hattinger

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

T +43 7752 85885 303
H +43 6648185360

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







Objektbeschreibung

Ihr neues Familienparadies: Viel Platz, eigener Pool und unbezahlbarer Weitblick

Suchen Sie das perfekte Zuhause, in dem Ihre Kinder unbeschwert aufwachsen können? In einer der exklusivsten und ruhigsten Wohnlagen von Ried im Innkreis artet dieses charmante Anwesen auf Sie. Auf **1.700 m² Eigengrund** findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Warum Ihre Familie dieses Haus lieben wird:

- **Ein Garten wie ein Abenteuerspielplatz** Der riesige, gärtnerisch gestaltete Garten ist komplett uneinsehbar. Hier können Kinder sicher spielen, während Sie auf der Terrasse entspannen.
- **Sommerspaß am eigenen Pool:** Direkt vor der Terrasse liegt der Pool – die perfekte Abkühlung an heißen Sommertagen.
- **Getrennte Bereiche für Groß und Klein:** Das Obergeschoss ist ideal aufgeteilt. Die Kinder haben ihr eigenes Reich mit zwei Zimmern und einem **separaten Kinderbad** – kein morgendlicher Stau im Badezimmer mehr!
- **Eltern-Oase mit Rückzugsort:** Der Master-Bereich verfügt über einen großzügigen Schrankraum, ein eigenes Bad und ein angrenzendes Büro. Ideal, um in Ruhe im Home-Office zu arbeiten und dennoch nah bei der Familie zu sein.
- **Flexibilität durch Einliegerbereich:** Die ehemaligen Praxisräume im Erdgeschoss bieten unzählige Möglichkeiten: Ein separates Reich für den Teenager, ein Bereich für die Großeltern (Mehrgenerationenwohnen) oder ein riesiges Spielzimmer.
- **Gemütlichkeit & Wärme:** Der **Kachelofen** im Esszimmer wird im Winter zum Treffpunkt der Familie, während der **offene Kamin** auf der Terrasse für Lagerfeuer-Feeling sorgt.
- **Wellness & Hobby:** Im Keller warten eine **Sauna** zum Entspannen sowie viel Platz im Wein- und Gemüsekeller für Ihre Vorräte und Hobbies.

- **Waschküche mit direktem Zugang in den Garten:** Das spart nicht nur Laufwege, wenn man die Wäsche bei gutem Wetter direkt draußen **aufhängen** möchte, sondern dient auch ideal als **Schmutzschleuse**: Dreckige Gartenkleidung oder Handtücher vom Pool landen sofort in der Maschine, ohne dass man den Schmutz erst durch das ganze Haus trägt.
- **Fuhrpark:** Eine Doppelgarage bietet echten Komfort.

Ein Haus, das mitwächst

Die solide Bausubstanz von 1978 bietet die perfekte Leinwand, um mit modernen Bodenbelägen und frischen Farben Ihr individuelles Familiendomizil zu gestalten. Dank der Doppelgarage und der vielen Abstellräume gibt es endlich genug Platz für Fahrräder, Sportgeräte und Co.

Geben Sie Ihrer Familie den Freiraum, den sie verdient – in einer Lage, die Sicherheit und Exklusivität vereint.

Bei einer unverbindlichen Besichtigung präsentieren wir Ihnen sehr gerne diese Traumimmobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <875m

Apotheke <975m

Klinik <1.200m

Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen

Schule <625m

Kindergarten <950m

Höhere Schule <1.225m

Nahversorgung

Supermarkt <675m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.025m

Polizei <975m

Post <1.100m

Verkehr

Bus <225m

Bahnhof <900m

Autobahnanschluss <5.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap