

**Charmantes Stadthaus nahe Zentrum, in bester Lage -  
ideal für großzügiges Wohnen, 2 Familien oder Arbeiten  
von Zuhause,...**



**Objektnummer: 3149131-15**  
**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>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                     |

## 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!

Das Wohnhaus wurde 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 begehbare 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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