

**Charmantes Stadthaus nahe Zentrum, in bester Lage  
(nahe Stadtpark) - mit 3 Wohneinheiten**



**Objektnummer: 3149132-16**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ahornweg 2
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1951
Wohnfläche:	234,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	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 <450m

Apotheke <525m

Klinik <775m

Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <525m

Höhere Schule <950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <625m

### **Sonstige**

Bank <525m

Geldautomat <575m

Polizei <625m

Post <650m

### **Verkehr**

Bus <200m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <5.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap