Stilvolle, edle 3-4 Zimmerwohnung im obersten Stock - Lift, Kamin, Loggia, Tiefgarage, großer Kellerraum



KI Dekoriert

Objektnummer: 5753/516648145

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Goethestraße 35
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

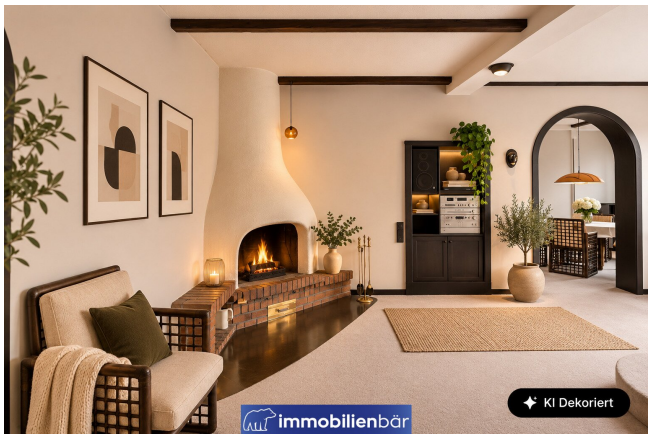
Ihr Ansprechpartner



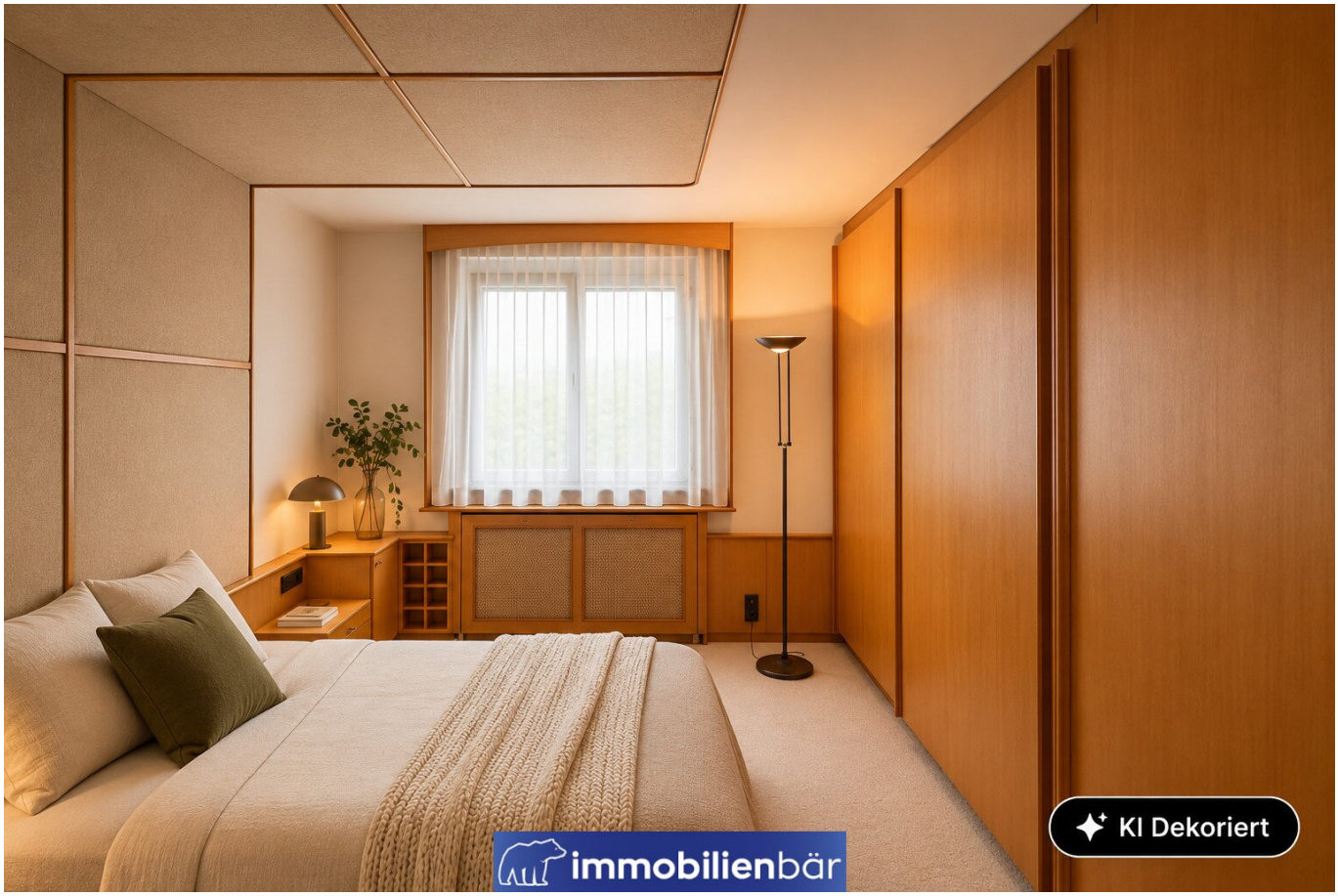
Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach


immobilienbär


immobilienbär
KI Dekoriert


immobilienbär


immobilienbär
KI Dekoriert


immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär
KI Dekoriert


immobilienbär


immobilienbär
KI Dekoriert





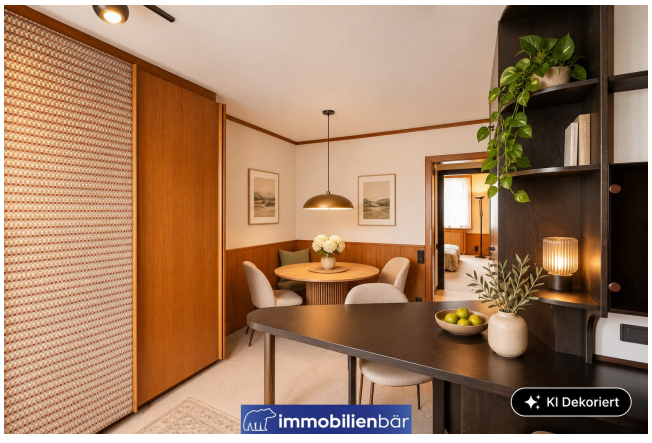



immobilienbär
KI Dekoriert

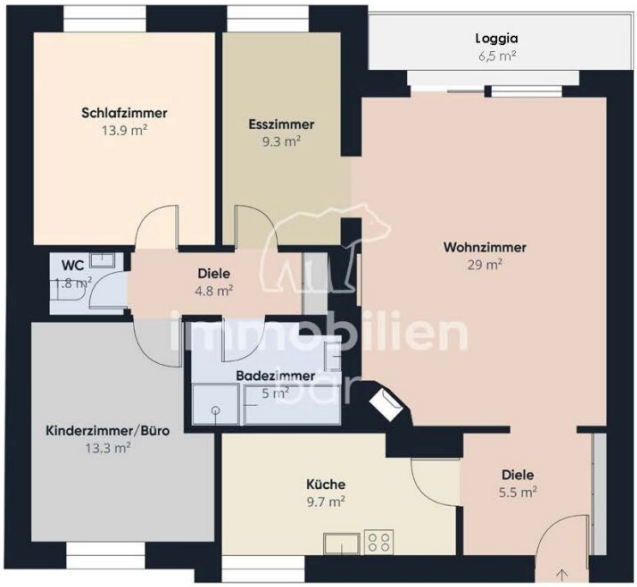

immobilienbär


immobilienbär
KI Dekoriert


immobilienbär


immobilienbär
KI Dekoriert


immobilienbär

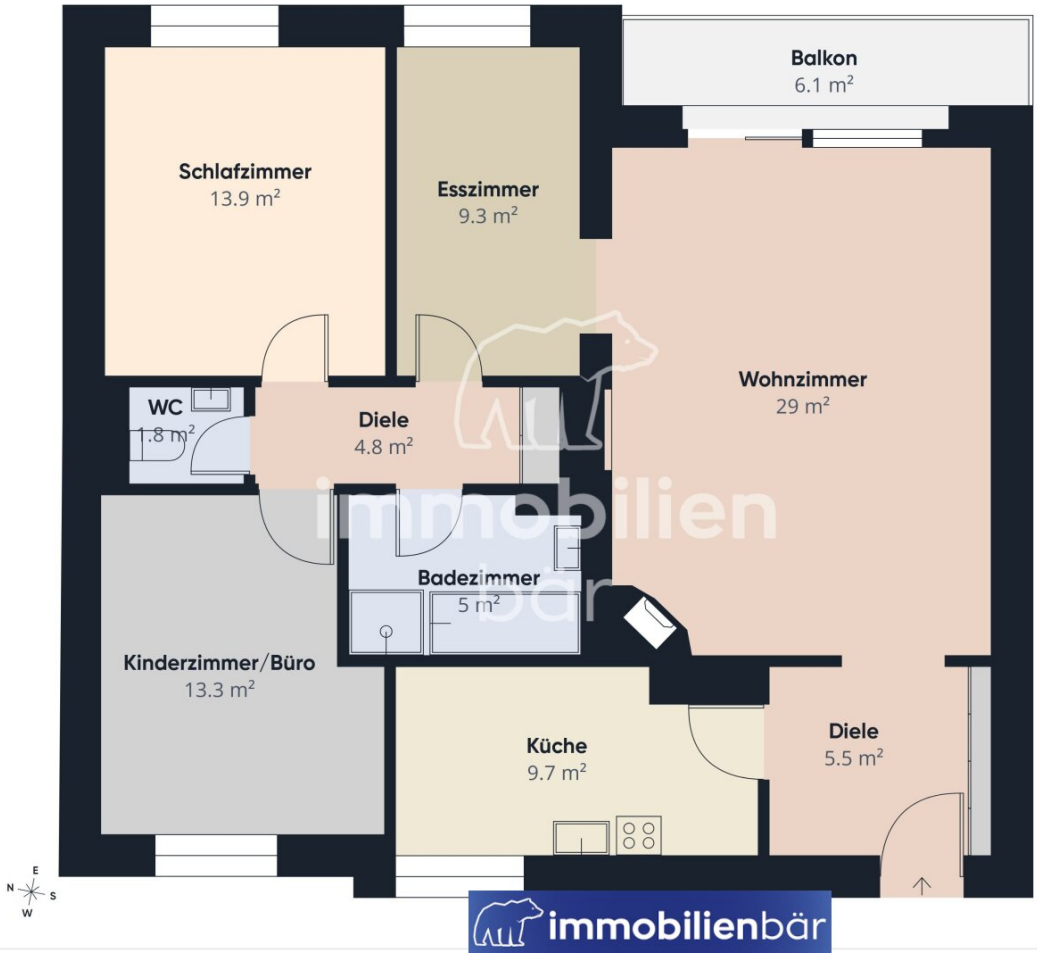


GRUNDRISS

Diele 1	ca. 5,5 m²
Wohnzimmer	ca. 29 m²
Küche	ca. 9,7 m²
Kinderzimmer/Büro	ca. 13,3 m²
Badezimmer	ca. 5,0 m²
WC	ca. 1,8 m²
Diele 2	ca. 4,8 m²
Schlafzimmer	ca. 13,9 m²
Esszimmer	ca. 9,3 m²
GESAMT	**ca. 94 m²**
Loggia	ca. 6,5 m²







Ungefähre Gesamtfläche(1)

93.6 m²

Balkone und Terrassen

6.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen im obersten Stock mit Lift, Kamin, Loggia & Tiefgarage!

Diese außergewöhnlich gepflegte 3-4 Zimmer-Wohnung in der begehrten Goethestraße in Ried im Innkreis vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage.

Auf ca. **94 m² Wohnfläche** erwarten Sie ein beeindruckend großer Wohnbereich mit edlem Kamin, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine ca. 6,5 **m² große Loggia** zum Entspannen. Die Wohnung befindet sich im **obersten Stock** einer gepflegten Wohnanlage und ist dank Lift bequem und barrierefrei erreichbar.

Hochwertige Designermöbel, Fernwärme, ein Kellerabteil sowie ein optionaler Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Highlights

- Oberstes Stockwerk mit Lift
- Barrierefrei
- Ca. 94 m² Wohnfläche
- Ca. 6,5 m² Loggia
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Hochwertige Designereinrichtung
- Fernwärme

- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz optional
- Sehr gepflegte Wohnanlage

Hier geht´s zum Rundgang: LINK zum RUNDGANG

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem **ausgezeichneten Gesamtzustand.** Im Zuge einer **umfassenden Sanierung im Jahr 2010** wurden unter anderem die Fassade mit Vollwärmeschutz, das Dach, Fenster und Balkontüren, der Sonnenschutz, Teile der Elektroinstallationen sowie der Lift modernisiert. Dadurch profitieren Sie von einer gepflegten Immobilie mit geringem Sanierungsbedarf.

Besonders positiv ist auch die solide Rücklagensituation: Der **aktuelle Rücklagenstand** beträgt rund **€ 211.000,-**. Als einzige bereits beschlossene Maßnahme wird die Tiefgaragenabfahrt um rund **€ 15.000,-** neu asphaltiert. Diese Kosten werden vollständig aus der bestehenden Rücklage finanziert. Weitere Sanierungen sind derzeit nicht geplant.

Kaufpreis Wohnung: € 290.000,-

Tiefgaragenstellplatz: € 10.000,-

Betriebskosten: ca. € 346,17 brutto/Monat

Rücklage: ca. € 114,19/Monat

Heizung und Strom werden verbrauchsabhängig separat abgerechnet.

Provision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Solche Wohnungen sind in dieser Lage nur selten verfügbar. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <800m
Apotheke <500m
Klinik <1.300m
Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <875m
Höhere Schule <1.800m

Nahversorgung
Supermarkt <425m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige
Bank <375m
Geldautomat <375m
Post <800m
Polizei <725m

Verkehr
Bus <150m
Bahnhof <1.075m
Autobahnanschluss <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap