

EIN HAUS ZUM WOHLFÜHLEN | Wintergarten, Keller, Kachelofen & Garten in Ried



Objektnummer: 5753/516648184

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelm Soukop Weg 10
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 1,30
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

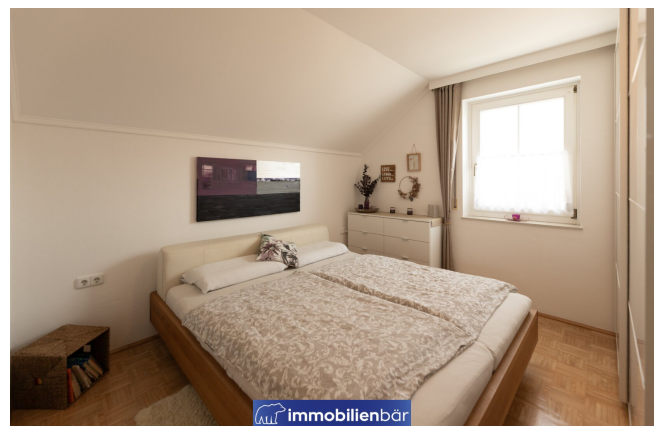
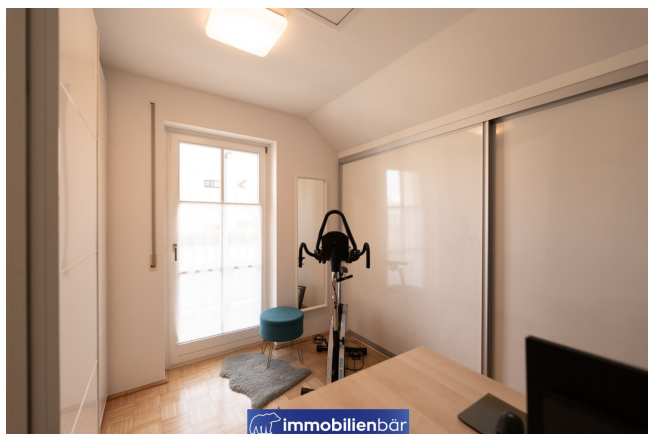


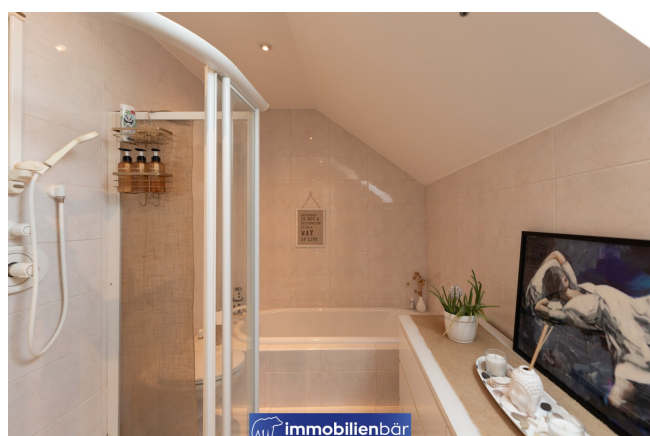
Lukas Gabriel

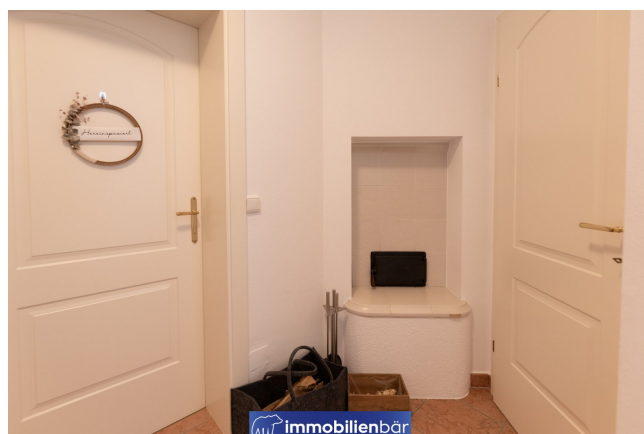
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

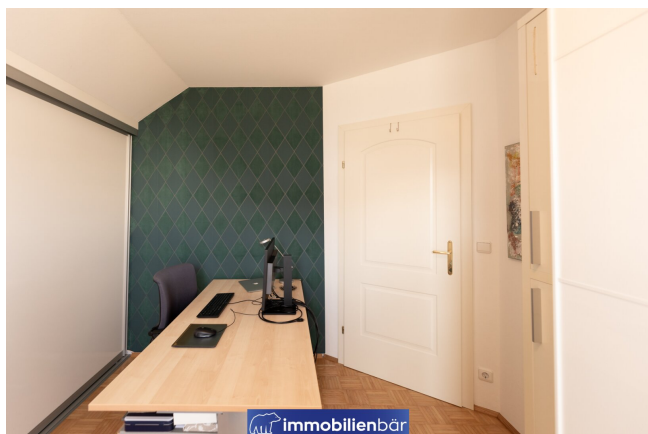


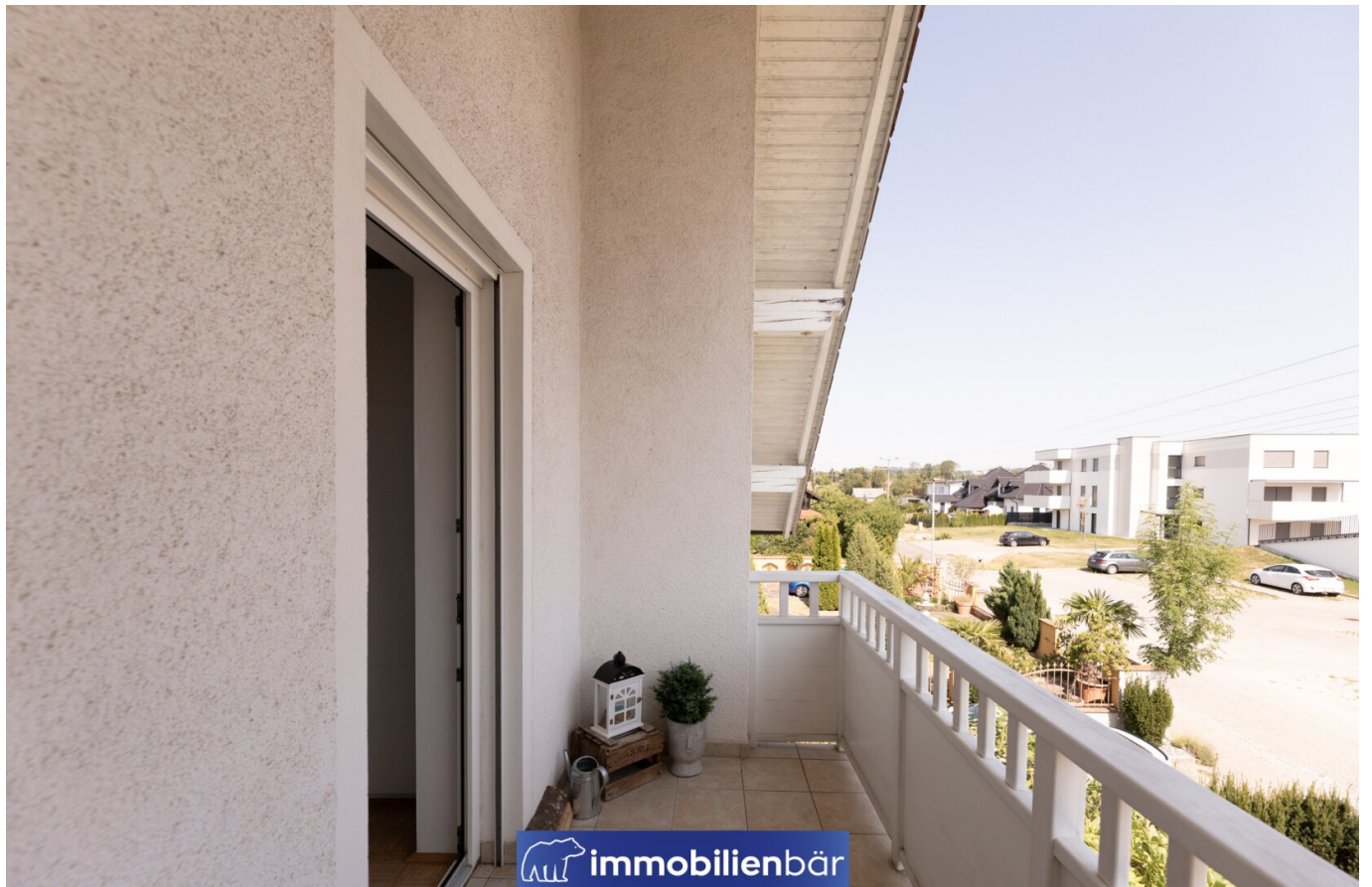








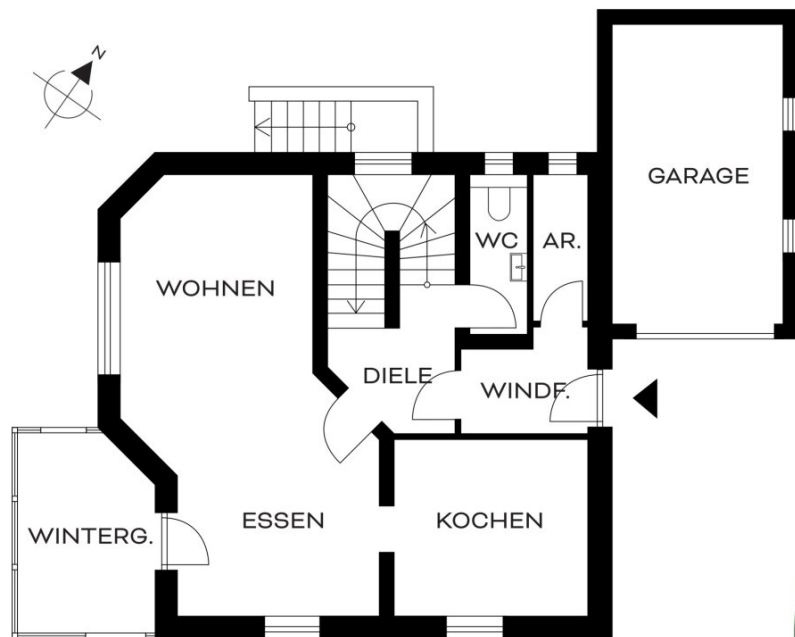




PLAN EG

ERDGESCHOSS

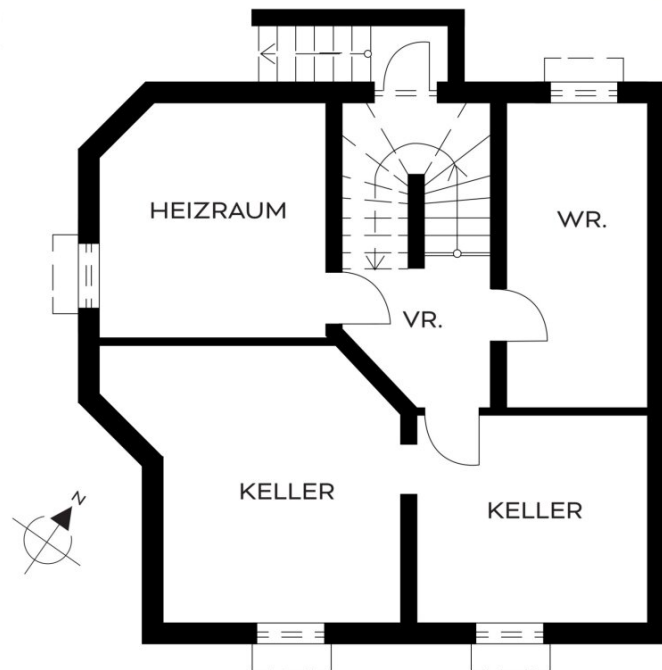
WINDFANG	3,55 M ²
ABSTELLRAUM	2,54 M ²
DIELE	4,60 M ²
WC	2,90 M ²
WOHNEN	19,97 M ²
ESSEN	8,87 M ²
KÜCHE	10,66 M ²
WINTERGARTEN	7,90 M ²
WOHNNUTZFLÄCHE	CA. 60,99 M ²
GARAGE	17,06 M ²



PLAN KELLER

KELLERGEESCHOSS

HEIZRAUM	12,33 M ²
KELLER	16,05 M ²
KELLER	11,19 M ²
WASCHRAUM	10,24 M ²
VORRAUM	4,65 M ²
WOHNNUTZFLÄCHE	CA. 54,46 M ²

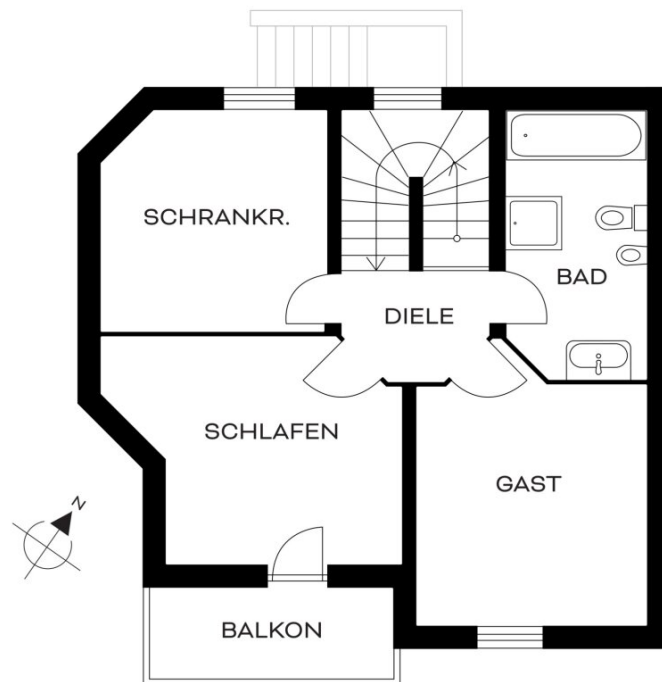


PLAN OG

OBERGESCHOSS

SCHRANKRAUM	10,93 M ²
SCHLAFZIMMER	12,08 M ²
GÄSTEZIMMER	12,87 M ²
BAD	8,23 M ²
DIELE	3,50 M ²
BALKON	4,94 M ²

WOHNNUTZFLÄCHE CA. 52,55 M²



Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten in beliebter Wohnlage

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus in Ried im Innkreis bietet ein Zuhause, bei dem vieles bereits passt: eine angenehme Wohnlage, eine durchdachte Raumaufteilung, ein schöner Garten und eine Ausstattung, die laufend gepflegt und modernisiert wurde.

Auf ca. **113 m² Wohnnutzfläche** und einem ca. **421 m² großen Grundstück** finden Paare und Familien ein gemütliches Zuhause mit überraschend viel Platz. Zusätzlich stehen ca. **54 m² Kellerfläche** sowie eine Garage zur Verfügung.

Wohnen & Wohlfühlen

Der Wohnbereich bildet gemeinsam mit dem Essbereich und dem hellen Wintergarten das Herzstück des Hauses. Der Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft zu jeder Jahreszeit einen schönen Platz mit Blick in den Garten.

Für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt der **Kachelofen im Wohnzimmer**. Die moderne Küche sowie der hochwertig ausgestattete Essbereich runden das angenehme Wohngefühl ab.

Gepflegt & laufend modernisiert

Das Haus wurde laufend instand gehalten. Im Jahr 2016 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurden die Küche, die Außentüren und die Heizung erneuert.

Beheizt wird das Haus komfortabel mittels **Fernwärme und Fußbodenheizung**. Hochwertige Holzfenster von Gaulhofer und neue Josko-Haustüren unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie.

Viel zusätzlicher Platz im Keller

Ein echtes Plus ist der ca. **54 m² große Keller mit eigenem Außeneingang**. Neben Heizraum, Waschküche und klassischen Kellerflächen eröffnet dieser Bereich interessante zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Büro, Praxis, Ordination, Hobby oder einfach als großzügiger Stauraum.

Highlights auf einen Blick

- ca. 113 m² Wohnnutzfläche (inkl. Wintergarten und Balkon)
- ca. 421 m² Grundstück
- ca. 54 m² Keller mit eigenem Außeneingang
- heller Wintergarten
- gemütlicher Kachelofen
- moderne Küche
- Fernwärme und Fußbodenheizung
- hochwertige Gaulhofer-Holzfenster
- neue Josko-Haustür
- schöner Gartenbereich
- Garage
- ruhige und dennoch zentrumsnahe Wohnlage

Lage

Auch die Lage zählt zu den großen Stärken dieses Hauses. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Ried und verbindet **ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen in die Stadt**.

Das Krankenhaus liegt nur wenige Gehminuten entfernt, auch der Hauptplatz ist über die Kellerbräu-Stiege rasch erreichbar. Nahversorger, Ärzte, Apotheke, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe.

Unser Fazit

Ein gepflegtes Zuhause mit Charme, Wintergarten und viel zusätzlichem Platz in einer richtig guten Rieder Wohnlage.

Ideal für alle, die ein Haus suchen, in dem man sich vom ersten Tag an zuhause fühlen kann.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses schöne Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <825m

Klinik <1.225m

Krankenhaus <400m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <725m

Höhere Schule <1.575m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <825m

Einkaufszentrum <1.050m

Sonstige

Bank <700m

Geldautomat <700m

Polizei <750m

Post <800m

Verkehr

Bus <325m

Bahnhof <1.425m

Autobahnanschluss <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap