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 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 1,30
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Johann Gattermaier

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach








BARLEY
Flour
40 LBS.
SPRINGFIELD
MILLING Co
immobilienbär


immobilienbär

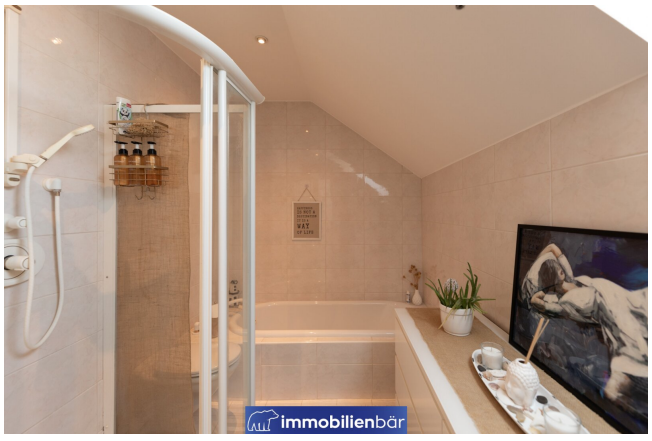

immobilienbär

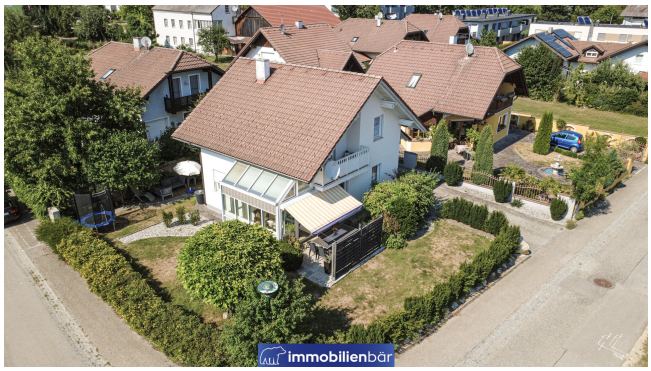










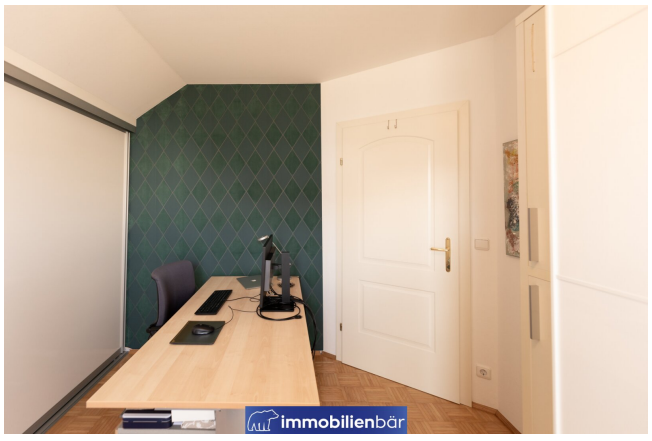














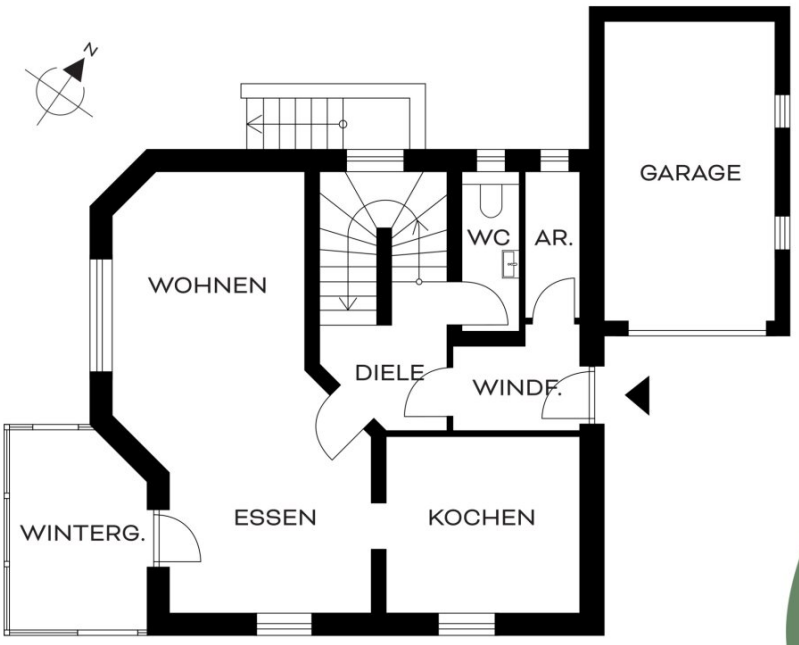




PLAN EG

ERDGESCHOSS

WINDFANG	3,55 M²
ABSTELLRAUM	2,54 M²
DIELE	4,60 M²
WC	2,90 M²
WOHNEN	19,97 M²
ESSEN	8,87 M²
KÜCHE	10,66 M²
WINTERGARTEN	7,90 M²
WOHNNUTZFLÄCHE	**CA. 60,99 M²**
GARAGE	17,06 M²

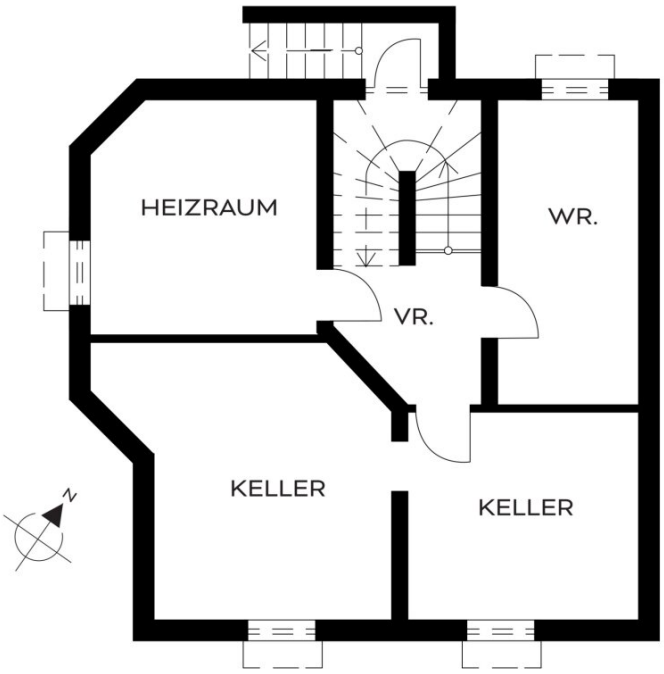


immobilienbär

PLAN KELLER

KELLERGESCHOSS

HEIZRAUM	12,33 M²
KELLER	16,05 M²
KELLER	11,19 M²
WASCHRAUM	10,24 M²
VORRAUM	4,65 M²
WOHNNUTZFLÄCHE	**CA. 54,46 M²**

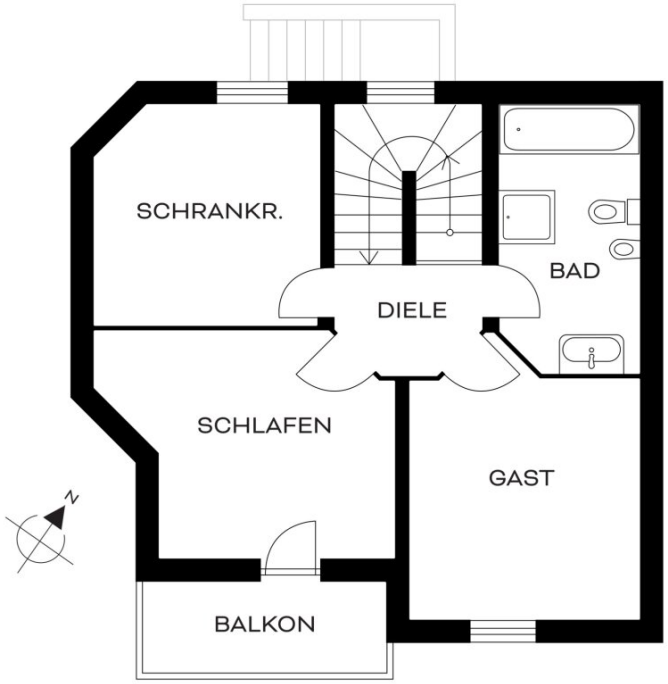


immobilienbär

PLAN OG

OBERGESCHOSS

SCHRANKRAUM	10,93 M²
SCHLAFZIMMER	12,08 M²
GÄSTEZIMMER	12,87 M²
BAD	8,23 M²
DIELE	3,50 M²
BALKON	4,94 M²
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