

**Kernsanierte Stadtvilla mit wunderschönen Garten in  
besten Wohnlage**



**Objektnummer: 1937/7645425**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4910 Ried im Innkreis
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karin Hattinger**

AREV Immobilien GmbH  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885303  
H +43 6648185360

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



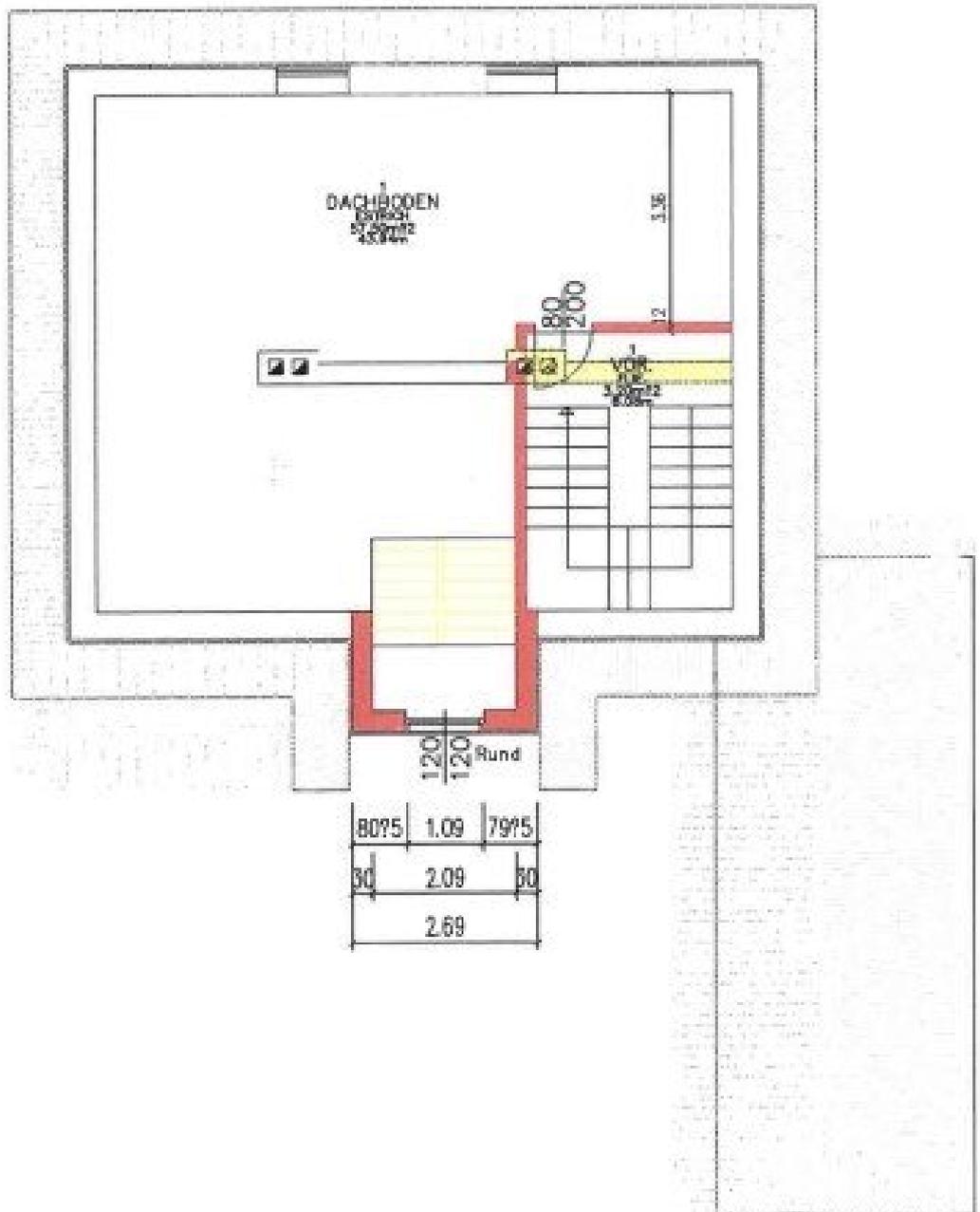
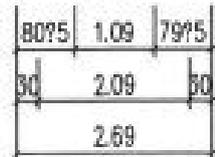
# Südostansicht



Südwestansicht

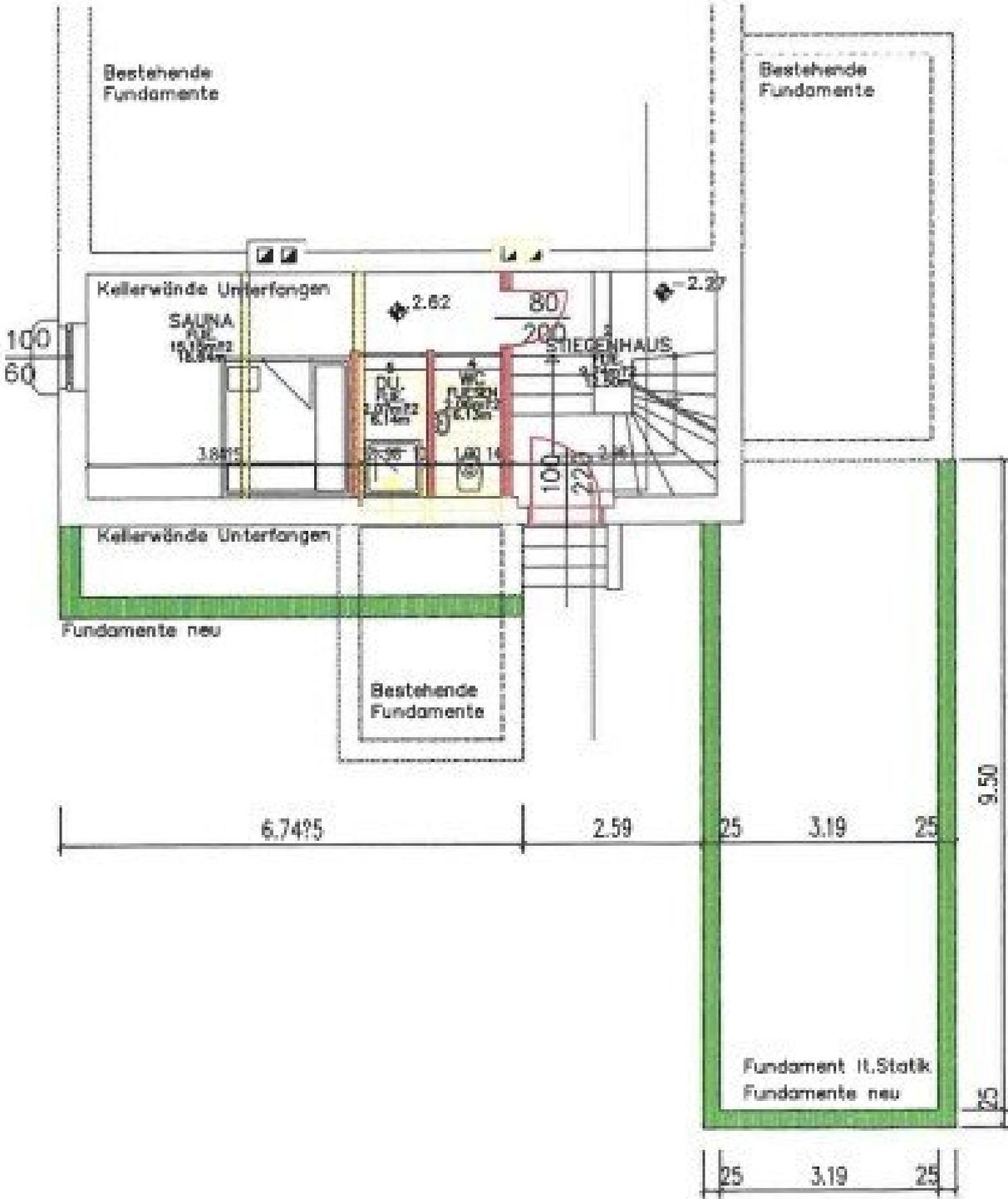


# Dachgeschoß

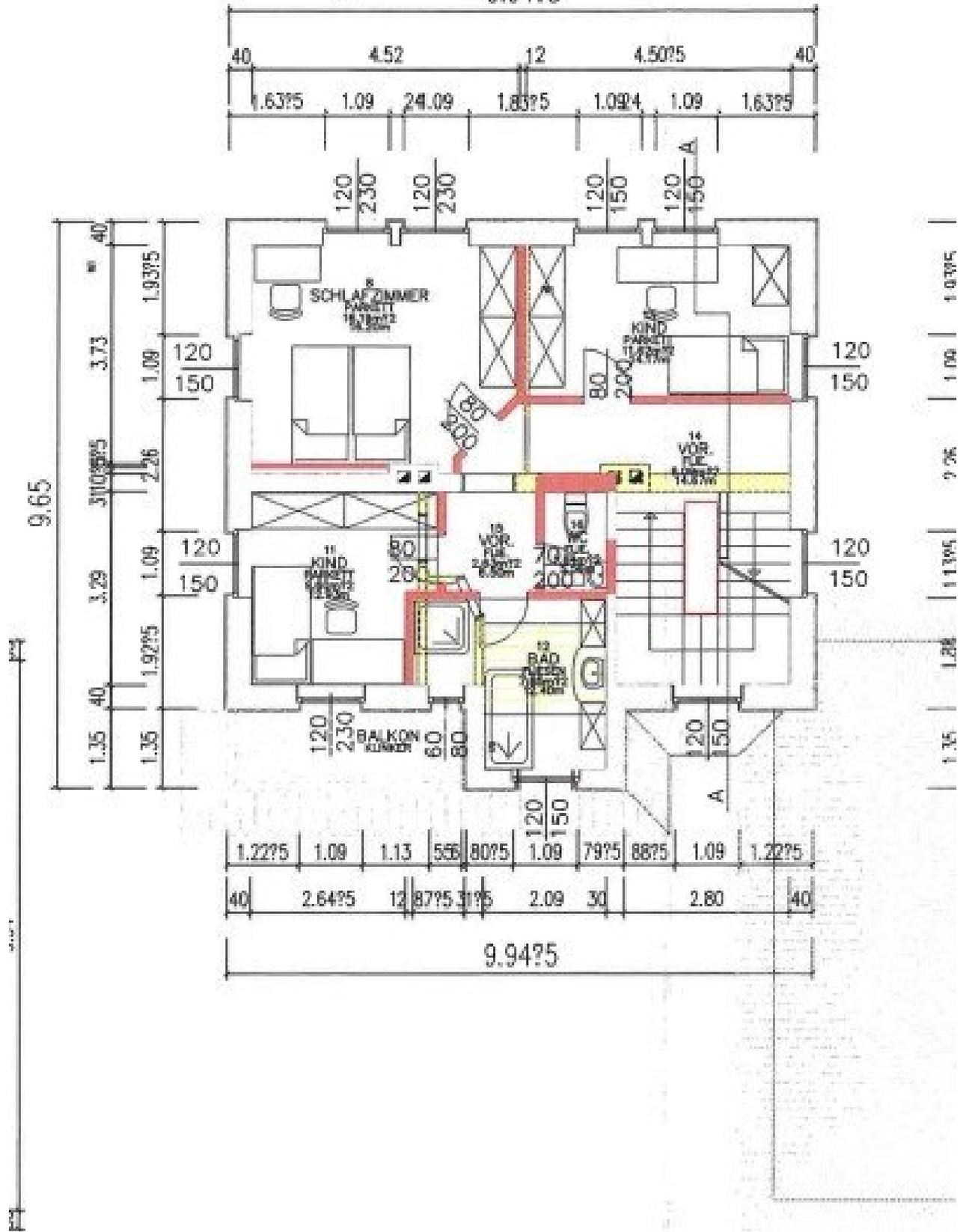


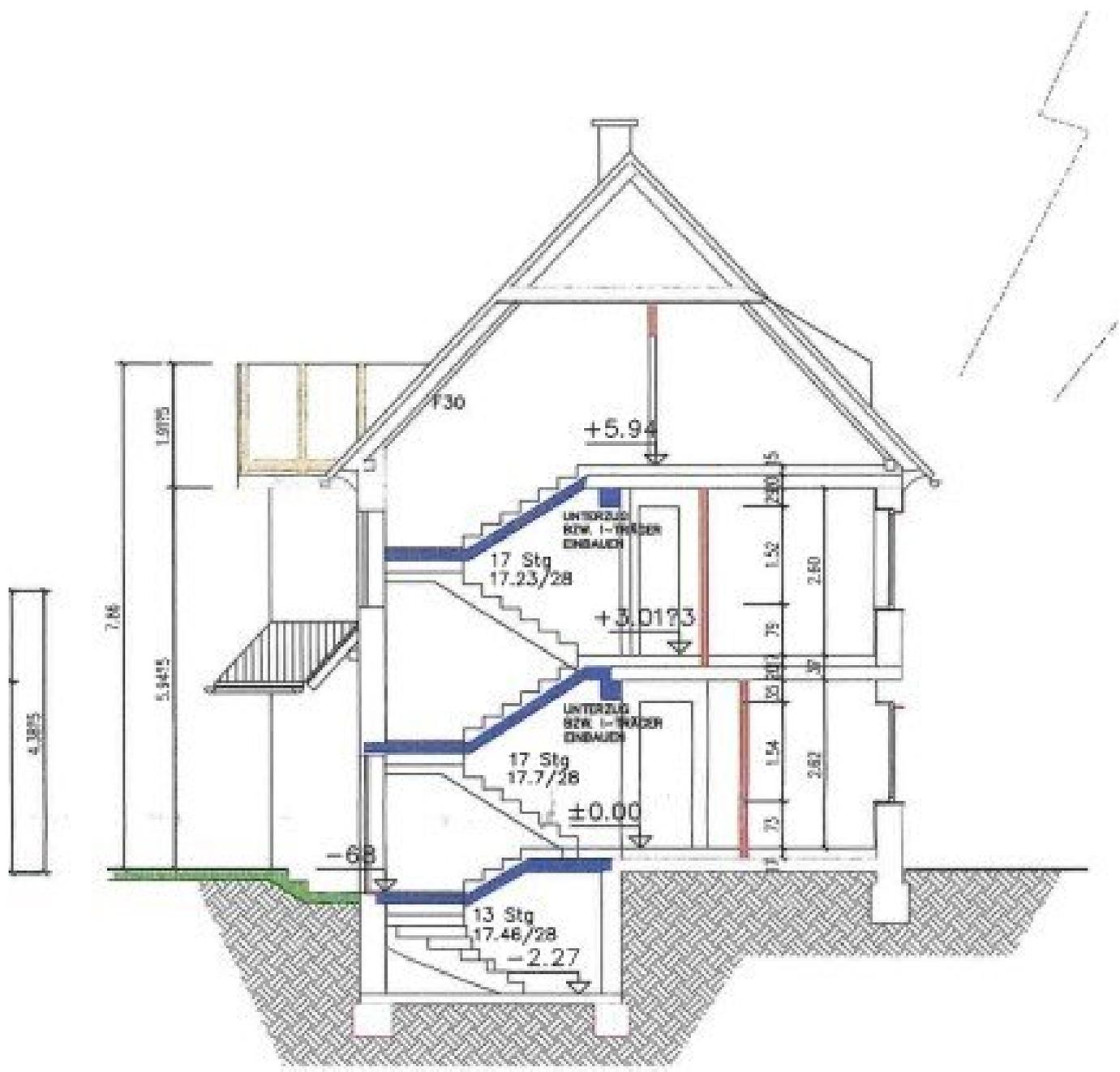


# Kellergeschoss



# Obergeschoß





Schnitt A-A

# Objektbeschreibung

## Verkauf einer traumhaften Stadtvilla in bester Wohnlage

Dieses vollsanierte Wohnhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause. Die großzügigen Flächen bieten Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnideen zu verwirklichen. Ob als gemütlicher Rückzugsort für die Familie oder als Raum für Hobby und Freizeit – hier finden Sie die ideale Basis für ein erfülltes Leben.

- Wohnnutzfläche Erdgeschoß ca. 67 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche Obergeschoß ca. 58 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Dachboden ca. 61 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Kellergeschoß ca. 22 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Lager/Geräte ca. 45 m<sup>2</sup> (nicht als Garage nutzbar)

Ein weiteres Highlight besteht darin, dass die Möblierung der Küche sowie des Badezimmers bereits im Kaufpreis inkludiert ist. Dies bedeutet für Sie weniger Aufwand und eine sofortige Nutzung der modernen Einrichtungen.

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, auch das Badezimmer überzeugt durch eine stilvolle Ausstattung und sorgt für ein angenehmes Wohlfühlambiente.

Profitieren Sie von dieser durchdachten Ausstattung und ziehen Sie direkt in Ihr neues Zuhause ein!

Zusätzlich verfügt die Villa über ein Carport für ein Auto, welches Ihnen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug bietet.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme und Wohlfühlatmosphäre während der kalten Monate.

Kaufpreis auf Anfrage

Energieausweis in Bearbeitung

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap