

**Perfekt Familienwohnung im Zentrum von Ried - 4 Zimmer  
inkl. Küche / CITY STUDIOS RIED**



 **immobilien  
bär**

 **immobilienbär**

**Objektnummer: 5753/516647827**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frankenburger-Straße 13
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	212.660,00 €
Betriebskosten:	244,45 €
USt.:	24,45 €
Provisionsangabe:	

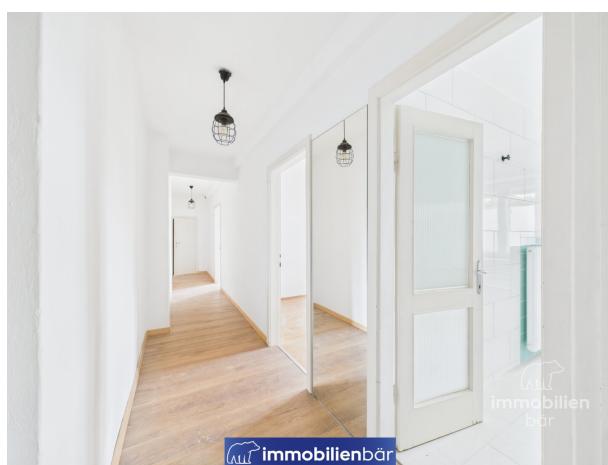
7.655,76 € inkl. 20% USt.

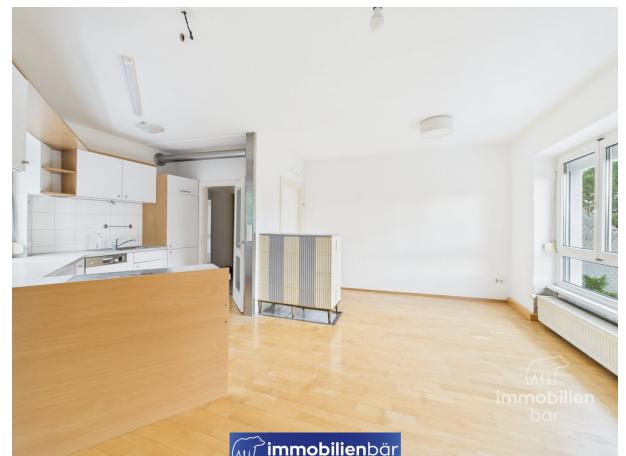
## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26

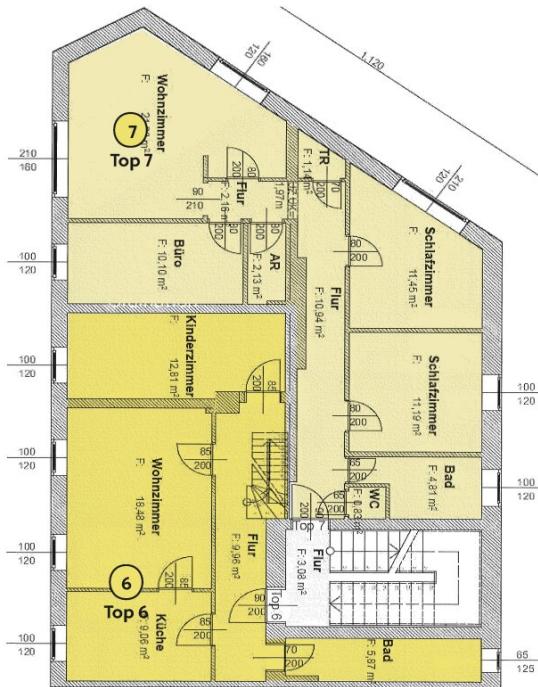








## 2. OG



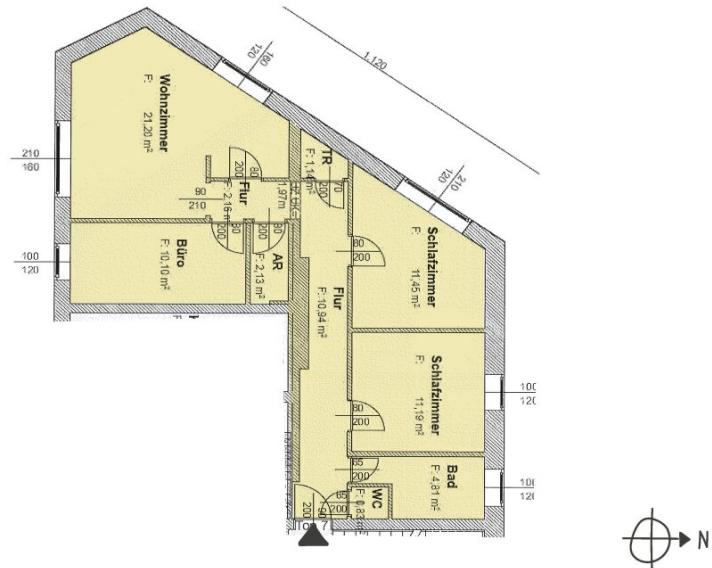
# CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

Frankenburgerstraße 13 - 4910 Ried im Innkreis

## 2. OG TOP 7

Schlafzimmer	11,19 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,45 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	21,20 m <sup>2</sup>
Flur	2,16 m <sup>2</sup>
TR	1,14 m <sup>2</sup>
Flur	10,94 m <sup>2</sup>
Bad	4,81 m <sup>2</sup>
WC	0,83 m <sup>2</sup>
Büro	10,10 m <sup>2</sup>
AR	2,13 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	75,95 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

**CITY STUDIOS RIED** - stilvoll. charmant. zentral

## ALTBAUFLAIR TRIFFT INVESTITIONSCHANCE – CHARMANTE WOHNUNG IM HERZEN VON RIED

Mitten im Zentrum von Ried im Innkreis wartet ein echtes Schmuckstück auf neue Eigentümer/innen: Dieses liebevoll erhaltene

Haus aus dem Jahr 1912 begeistert mit historischem Charakter, solider Substanz und laufend durchgeführten Sanierungen. (Fenster, Fassade, Heizung)

Insgesamt 7 Wohnungen, teilweise vermietet, machen die Liegenschaft zu einer attraktiven Kombination aus solider Wertanlage und zukunftssicherem

Wohnraum. (Es sind Wohnungen zwischen 31 und 86m<sup>2</sup> mit 2 - 4 Zimmer verfügbar)

Ob zur Eigennutzung, langfristigen Vermietung oder als charmante Kurzzeit-Wohnmöglichkeit:

Dieses Stadthaus verbindet Altbau-Charme mit praktischen Vorteilen – und das zu einem äußerst attraktiven Kaufpreis.

### **Wohnung Top 7, 2. OG (ohne Lift) - ca. 75,95m<sup>2</sup> Wohnfläche - 4 Zimmer**

- Bad ca. 4,81m<sup>2</sup>
- WC: ca. 0,83m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 11,19m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 11,45m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 10,94m<sup>2</sup>
- Technikraum: ca. 1,14m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer mit Küche: ca. 21,20m<sup>2</sup>
- Büro/Zimmer: ca. 10,10m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,13m<sup>2</sup>

Hier geht's zum Wohnungsrandgang: [RUNDGANG Top 7](#)

**Kaufpreis Wohnung: € 212.660,-**

**Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: € 268,90 inkl. Ust.

Rücklagen: € 87,74

Heizung/Warmwasser und Strom sind verbrauchsabhängig!

Aufgrund der guten laufenden Pflege und laufenden Sanierungen sind im Haus keine Investitionen/Sanierungen geplant.

**Highlights:**

- Altbauflair - hohe Räume, alter Holzboden
- gepflegtes, liebevolles Haus
- helle Wohnung
- laufende Sanierungen (Fernwärme Heizung 2022; Fassadenanstrich 2018; Fenster 2008)
- großzügige Kellerabteile (zwischen 10 - 20 m<sup>2</sup>)
- Top Preis

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <550m  
Apotheke <650m  
Klinik <275m  
Krankenhaus <1.075m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Bank <600m  
Geldautomat <675m  
Polizei <275m  
Post <775m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Bahnhof <550m  
Autobahnanschluss <5.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap