

## **Traumhafte 3,5 Zimmerwohnung mit Küche über 2 Ebenen / CITY STUDIOS RIED**



**Objektnummer: 5753/516647922**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frankenburger-Straße 13
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,66
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	235,17 €
USt.:	23,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

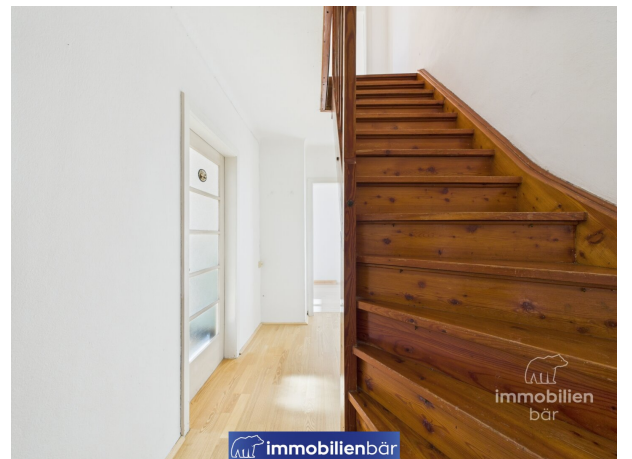
## Ihr Ansprechpartner

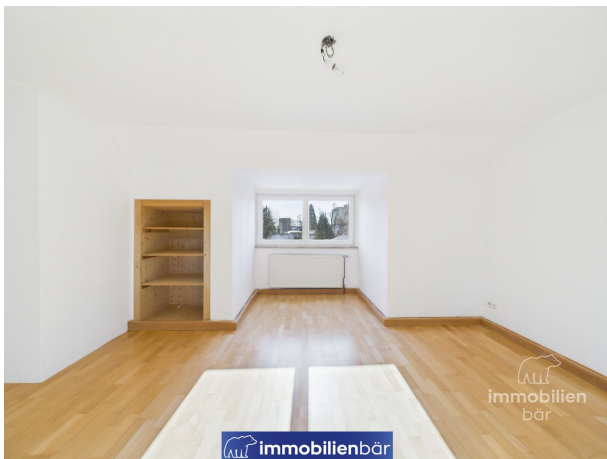


**Lukas Gabriel**

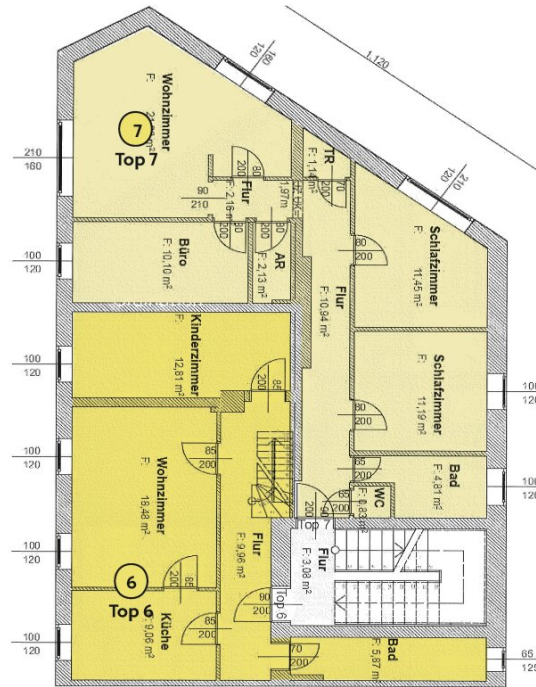
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26



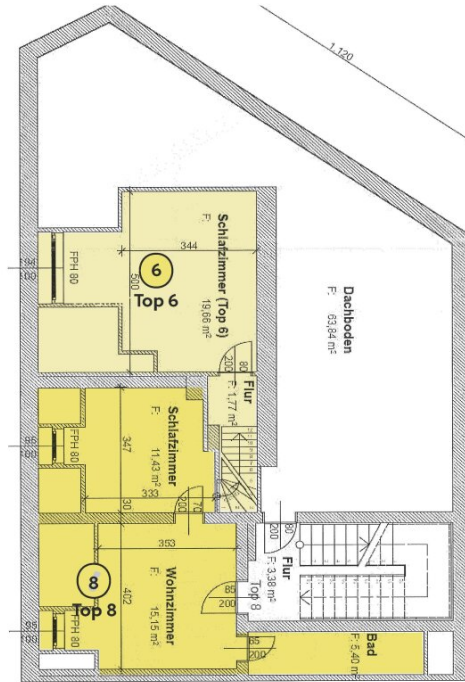




## 2. OG



DG



## 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)

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 6, 2. OG/DG** (ohne Lift) - **ca. 77,61m<sup>2</sup> Wohnfläche - 3,5 Zimmer**

Hier gehts zum 360 Grad Rundgang: [Rundgang starten](#)

- Vorzimmer ca. 9,96m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,87m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 9,06m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 18,48m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 12,81m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer (DG): ca. 19,66m<sup>2</sup>
- Flur. 1,77m<sup>2</sup>

**Kaufpreis Wohnung: € 199.000,-**

**Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: € 258,69 inkl. Ust.

Rücklagen: € 84,41

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
- Wohnung über 2 Ebenen
- 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