

**Gelegenheit - sehr gepflegte Familienwohnung mit  
PKW-Stellplatz in der Tiefgarage**



**Objektnummer: 1937/7646043**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eberschwanger Straße 31a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 62,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,74
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	217,54 €
Heizkosten:	90,99 €
USt.:	41,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karin Hattinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

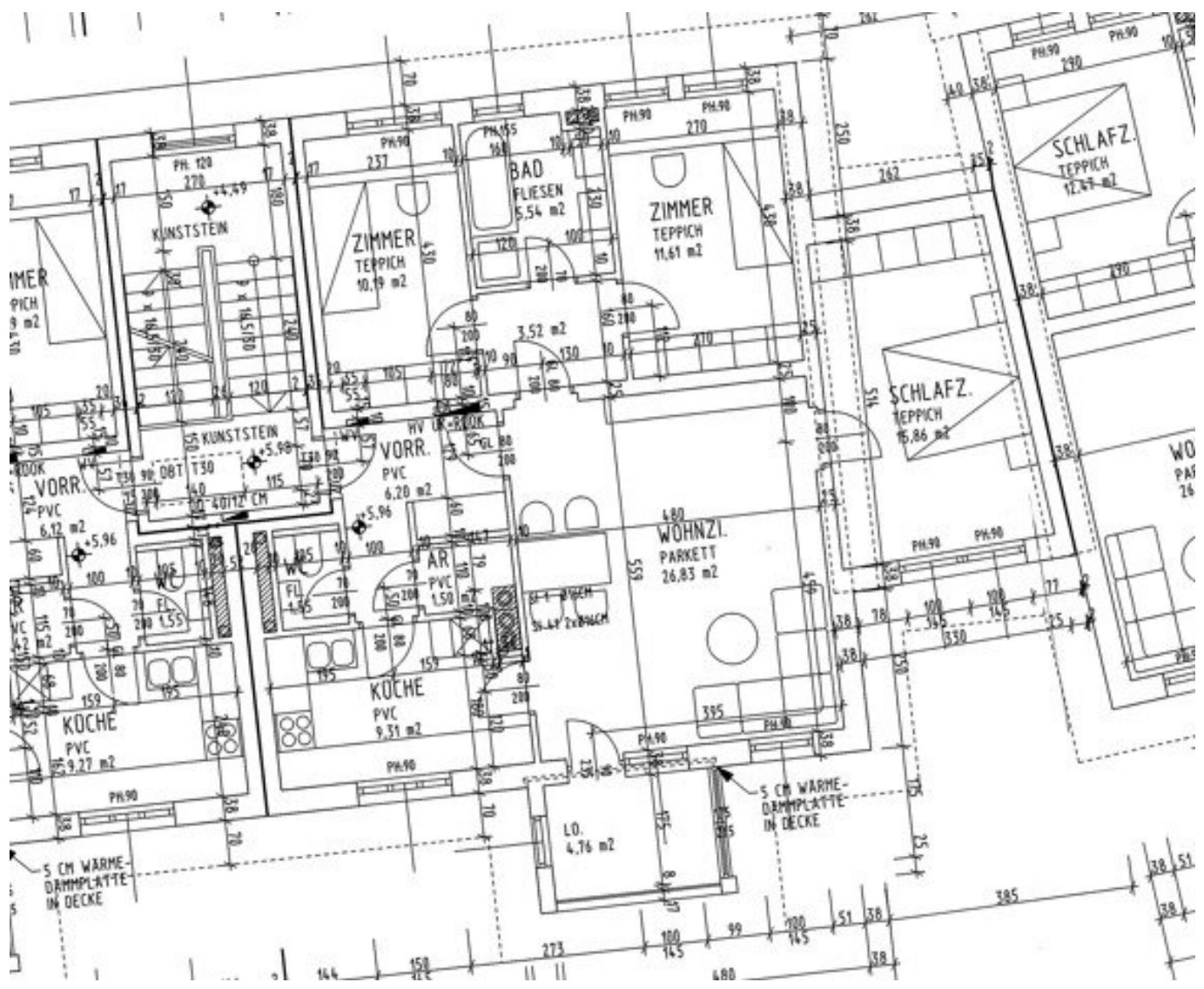
T +43 7752 85885 303  
H +43 6648185360

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









## Objektbeschreibung

### Viel Platz, gemütlicher Schwedenofen und die Stadt vor der Haustür – hier beginnt Ihr neues Kapitel

Suchen Sie den perfekten Ort, an dem Ihre Kinder in Ruhe aufwachsen können, ohne auf die Vorzüge der Stadt zu verzichten? Diese großzügige **97 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung** vereint entspanntes Wohnen mit der direkten Nähe zum Stadtpark, Freibad, etc.

Highlights, die Ihr Herz höherschlagen lassen:

- **Platz für alle:** Zwei separate Kinderzimmer bieten Raum zum Spielen, Lernen und Wachsen.
- **Herzstück Wohnzimmer:** Genießen Sie gemütliche Abende vor dem eigenen **Schwedenofen** – nachhaltige Wohlfühlwärme, die das Budget schont.
- **Frischluft-Glück:** Die sonnige und dennoch geschützte Loggia lädt zum Verweilen ein. Ob der Morgenkaffee oder das Glas Wein in der Abendsonne – Sie haben die Wahl.
- **Einziehen und Losleben:** Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Preis enthalten. Da die Wohnung kurzfristig verfügbar ist, steht Ihrem baldigen Umzug nichts im Wege.
- **Ruhig & Zentral:** Am Stadtrand gelegen, genießen Sie absolute Ruhe, erreichen das Zentrum von Ried aber in nur wenigen Gehminuten.

Die inneren Werte:

Die kluge Aufteilung sorgt für kurze Wege und maximale Privatsphäre. Neben dem großzügigen Wohnbereich und dem Elternschlafzimmer bietet ein praktischer Abstellraum Platz für die Dinge des Alltags. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### Die Fakten im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 92 m<sup>2</sup> plus ca. 4,76 m<sup>2</sup> Loggia im 2.Obergeschoß, ohne Lift

- **Bauweise:** Massivbau (Baujahr 1997)
- **Heizung:** derzeit Anschluss an Ferngas, nachhaltige Umstellung auf Geothermie geplant + Schwedenofen
- **Tiefgaragenstellplatz:** Eigener PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
- **Parken:** Gemeinschaftliche Stellplätze im Freien direkt vor der Tür
- **Anteile:** 367/10000 an W11
- **Kaufpreis:** auf Anfrage
- **mtl. Bewirtschaftungskosten:** ca. € 471,40 inkl. Heizung & Rücklagen

### **Lust auf eine Besichtigung?**

Bilder sagen viel, aber das richtige Gefühl bekommt man erst vor Ort. Schnappen Sie sich Ihre Familie und vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin.

**Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <975m

Apotheke <1.125m

Klinik <1.125m

Krankenhaus <1.275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <1.175m

Höhere Schule <875m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.025m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <1.075m

**Sonstige**

Bank <1.125m

Geldautomat <1.175m

Polizei <775m

Post <1.300m

**Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <5.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap