

**Attraktive Anlegerwohnung (vermietet) mit 4,5 Zimmer im Dachgeschoss nahe Stadtpark**



**Objektnummer: 5753/516648057**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwimmbadstraße 26a
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	267.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

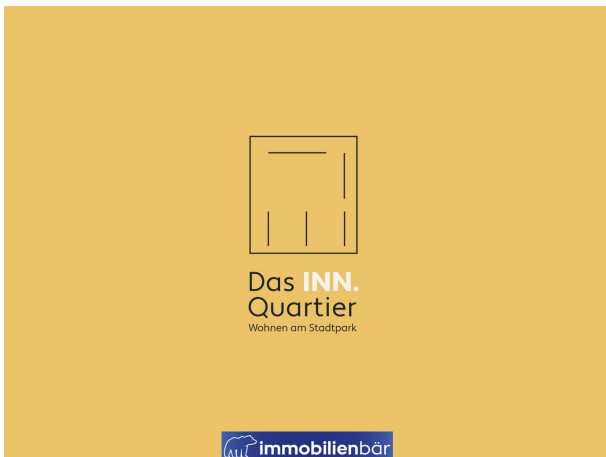
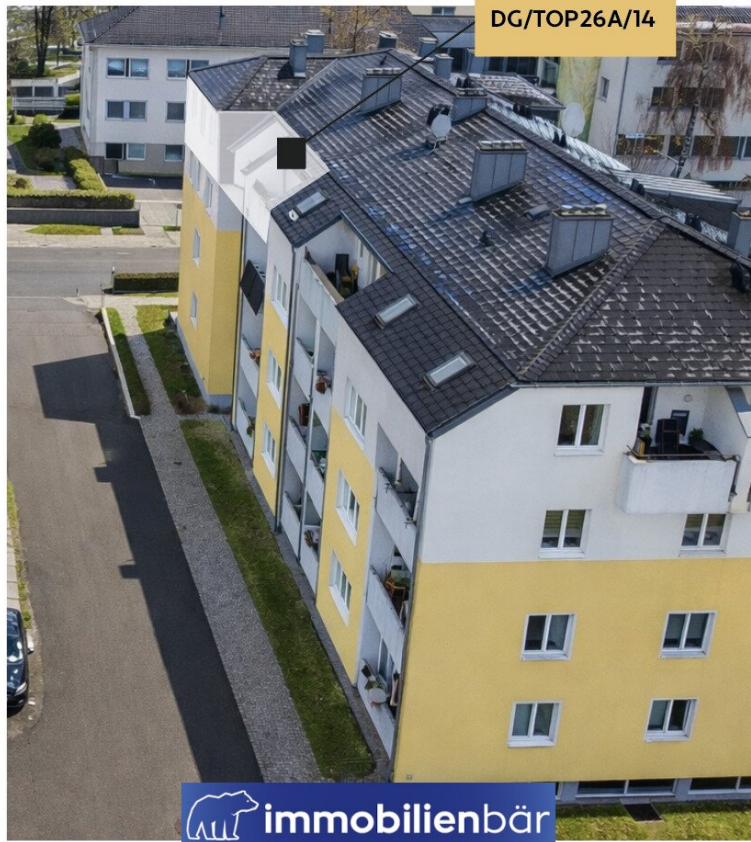


**Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

Schwimmbadstraße 26a

Das **INN.**  
Quartier  
Wohnen am Stadtpark



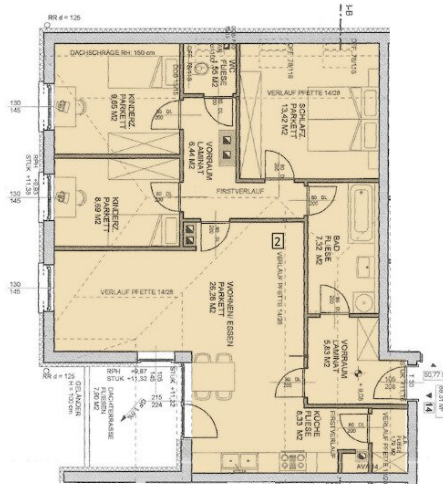
# DG / TOP 26A/14

## 4 ZIMMER WHG.

VR	5,83 m <sup>2</sup>
VR	6,44 m <sup>2</sup>
Bad	7,32 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
AR	1,79 m <sup>2</sup>
Küche	8,33 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	1,83 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	9,65 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	8,69 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	26,28 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 89,30 m<sup>2</sup>

Terrasse 7,90 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## **INN.Quartier. - Wohnen am Stadtpark Ried**

Das INN.Quartier – Wohnen am Stadtpark ist ein Wohnprojekt im Herzen von Ried im Innkreis.

Das Gesamtprojekt umfasst fünf Wohnblöcke mit insgesamt 59 Wohnungen, die sich aus saniertem Bestandswohnraum sowie neu

errichteten Gebäuden zusammensetzen. Die Kombination aus Bestand und Neubau schafft ein ausgewogenes, etabliertes Wohnumfeld

mit nachhaltigem Wert.

Hier geht´s zur Projekt Homepage: [www.innquartier.immo](http://www.innquartier.immo)

Das INN.Quartier bildet ein geschlossenes Ensemble und ist bereits erfolgreich am Markt

positioniert. Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 48 m<sup>2</sup> bis 121 m<sup>2</sup> und sprechen damit eine breite Mieterstruktur an.

Ein Großteil der Einheiten ist bereits langfristig und erfolgreich vermietet, lediglich wenige Wohnungen stehen aktuell leer.

Somit bieten diese Wohnung die perfekt Möglichkeit für **Eigennutzer** sowie **Anleger**.

### **Highlights:**

- LAGE, LAGE - traumhafter **Lage direkt neben dem Stadtpark Ried**
- **gepflegtes Haus**
- super für ANLEGER und Eigennutzer

Es sind auch Tiefgaragen, Carport und Frestellparkplätze zum Kauf verfügbar.

**Provision: 3% von Kaufpreis zzgl. USt.**

Wir haben noch einige Einheiten im Verkauf zwischen 48 - 120m<sup>2</sup>, von 1 - 4,5 Zimmern!

**Wohnung: SCHWIMMBADSTRAÙE 26a Top 14 (DG)**

**Daten & Fakten:**

Wohnfläche: ca. 89,30m<sup>2</sup>

Loggia/Dachterrasse: ca. 7,90m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche: ca. 97,20m<sup>2</sup>**

4,5 Zimmer (3 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche, Loggia/Dachterrasse, Abstellraum und Bad, WC)

**Kaufpreis Wohnung: € 267.900,-**

***akt. Mieteinnahmen pro Monat 687,41€ brutto***

***Mietdauer: 14.10.2027 - Wertanpassungsklausel im Mietvertrag vorhanden***

***Rücklagen: ca. 100,9€ pro Monat (ca. 1,13€/m<sup>2</sup>)***

Es sind auch Tiefgaragen(im Nebenhaus), Carport und Frestellparkplätze zum Kauf verfügbar.

Kaufpreis TG Parkplatz: 12.000€

Kaufpreis Carport: 10.000€

Kaufpreis Frestellparkplatz: 7.000€

**Provision: 3% von Kaufpreis zzgl. USt.**

Falls Sie auf der Suche nach einer anderen Wohnungen sind, habe ich eine gute Nachricht für Sie!

Wir haben noch einige Einheiten im Verkauf zwischen 48 - 120m<sup>2</sup>, von 1 - 4,5 Zimmern!

Hier geht´s zur Projekt Homepage: [www.innquartier.immo](http://www.innquartier.immo)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <900m

Klinik <925m

Krankenhaus <1.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <950m

Höhere Schule <775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <800m

Bäckerei <850m

Einkaufszentrum <850m

### **Sonstige**

Bank <900m

Geldautomat <950m

Polizei <600m

Post <1.075m

### **Verkehr**

Bus <150m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <5.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap