



**COZY
CITY
HOME**

**RIED VON SEINER SCHÖNSTEN SEITE -
3,5 ZIMMER MIT BALKON UND GARAGE**

Schubertstraß 2 / Top 5 - 4910 Ried im Innkreis

PARK. LICHT. LEBENSQUALITÄT.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Schubertstraße. Es gibt Wohnungen, die erfüllen ihren Zweck. Und es gibt Wohnungen, die ein Gefühl auslösen. Wenn Sie hier morgens die Balkontüre öffnen, hören Sie kein Verkehrsräuschen. Sie hören das leise Plätschern des Wasserlaufs im angrenzenden Park. Sie sehen Grün statt Beton. Und Sie spüren: Hier wohnt man richtig.



Diese 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Halbstock eines gepflegten Mehrparteienhauses verbindet genau das, was in Ried selten geworden ist: **Ruhelage direkt am Park - und gleichzeitig zentrumsnah.**





Wohnungshighlights im Überblick

- **3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre (EG/Halbstock)**
- **Wohnfläche mit ca. 75,5 m² inkl. ca. 5 m² Balkon und herrlichem Grünblick**
- Extrem helle Räume mit vielen Fenstern und durchdachter Belichtung
- Optimale Raumaufteilung: großer Wohn-/Essbereich mit Loggia, separate Küche, Bad, WC, zwei Schlafzimmer
- Garagenstellplatz optional verfügbar
- **Baujahr 1964, mit laufend gepflegtem Zustand**

Die Wohnung – hell, durchdacht, sofort bereit.

Auf rund ca. 75,5 m² Wohnfläche zzgl. ca. 5 m² Balkon entfaltet sich ein Grundriss, der auch heutigen Ansprüchen standhält.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer. Ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang. Eine separate Küche. Ein modernisiertes Badezimmer.

Was diese Wohnung besonders macht, ist das Licht. Große Fensterflächen und eine angenehme Ausrichtung sorgen für freundliche, helle Räume – vom ersten Schritt in den Vorraum bis hinaus auf den Balkon. Die Wohnung wurde kürzlich umfassend aufgefrischt:

- Komplett neu ausgemalt
- Parkettboden geschliffen und neu geölt
- Badezimmer vor einigen Jahren erneuert
- Zentralheizung mit Gas

Das Ergebnis: Ein gepflegter, sofort bezugsbereiter Zustand ohne unmittelbaren Renovierungsbedarf.

Einziehen statt umbauen.



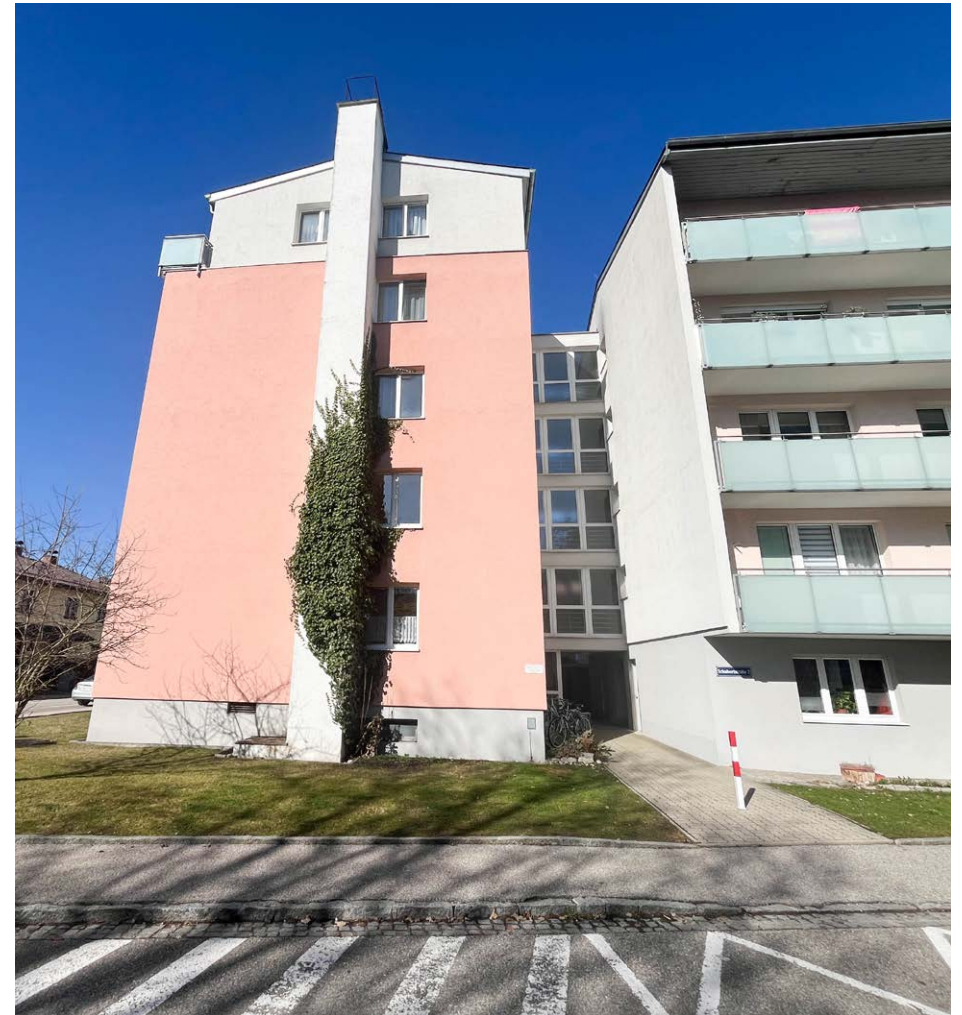
Wohnen mit Substanz.

Das Gebäude in Massivbauweise stammt aus dem Jahr 1964 und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Besonders bemerkenswert ist der außergewöhnlich hohe Rücklagenstand von rund 403.000 € – eine solide Basis für zukünftige Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft.

Zur Verfügung stehen außerdem:

- Großer Waschraum mit Waschmaschinen und Trockner
- Fahrradraum
- Mülltrennbereich
- Großzügiger Innenhof

Ein Haus mit Struktur. Mit Organisation. Mit Perspektive.



Balkon mit Mehrwert

Der Balkon ist kein bloßer Außenbereich – er ist Erweiterung des Wohnraums. Mit Blick ins Grüne genießen Sie hier Ihre Morgenkaffee-Momente oder einen ruhigen Abend nach einem langen Arbeitstag. Der angrenzende Park mit Wasserlauf, Sitzplätzen und kleinen Rückzugsorten liegt praktisch vor Ihrer Haustüre. Diese Lage ist nicht reproduzierbar. Sie ist gewachsen.



Für wen ist diese Wohnung ideal?

Für Paare, die eine ruhige Lage mit Grünbezug suchen. Für kleine Familien, die Wert auf einen funktionierenden Grundriss legen. Für Anleger, die eine solide, gut vermietbare Lage in Ried schätzen. Oder für Menschen, die einfach sagen: „Ich möchte wohnen – nicht nur untergebracht sein.“





Daten & Fakten

- **Adresse: Schubertstraße 2, Top 5**
4910 Ried im Innkreis
- **Baujahr: 1964**
- **Wohnfläche: ca. 75,5 m²**
- **Balkon: ca. 5 m²**
- **3,5 Zimmer (2 Schlafzimmer)**
- **Küche vorhanden**
- **Badezimmer erneuert**
- **Heizung: Zentralheizung (Gas)**
- **1 Halbstock (Parterre)**
- **Rücklagenstand gesamt: ca. 403.000 €**





Highlights

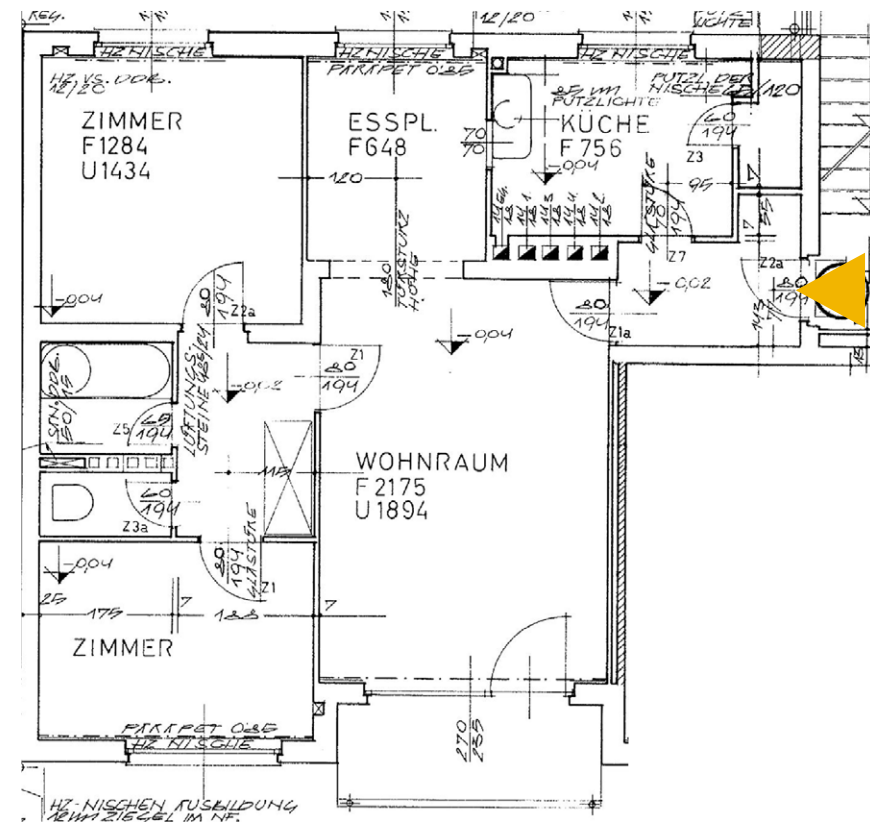
- **Super praktischer Grundriss**
- **Sensationelle Lage – Ruhe und alles wichtige fußläufig erreichbar**
- **Sofort verfügbar und gepflegter Zustand**
- **Küche vorhanden**
- **Garage optional verfügbar**

Grundriss

Vorraum
Küche
Essen
Zimmer
Bad
WC
Zimmer
Wohnraum

GESAMT: ca. 75,50 m²

Loggia ca. 5,00 m²



Kaufpreis

EUR 189.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

+ EUR 15.000,- Garage extra (optional)

Betriebskosten inkl. Verwaltung	ca. 216,50 €
Rücklagen	ca. 98,15 €
Heizung & Strom	je nach Verbrauch



ENERGIEAUSWEIS

HWB: 67,2 kWh/m² Klasse C

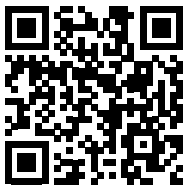
f_{GEE} SK : 1,36 Klasse C

GRUNDBUCH

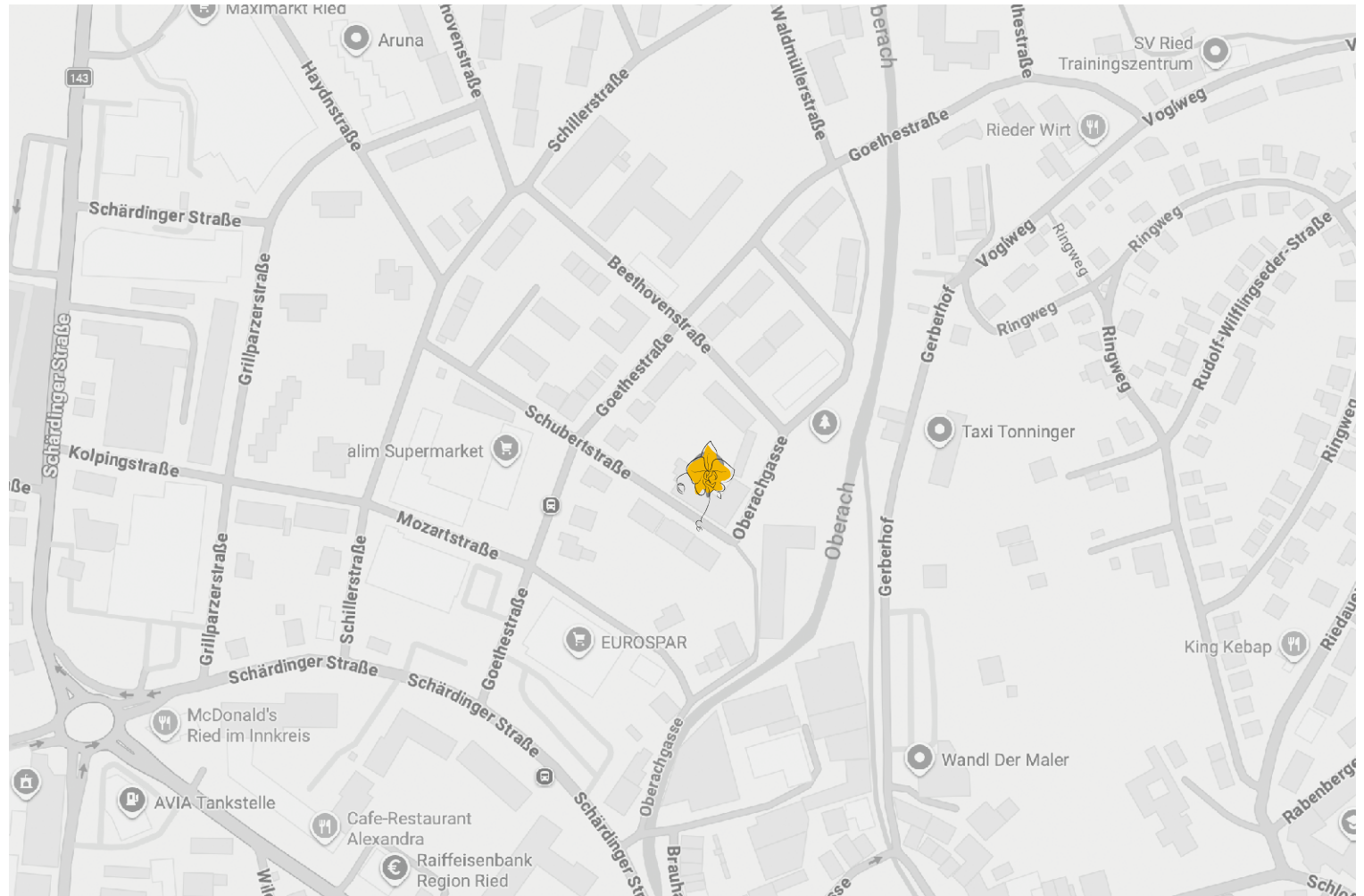
KG 46149 Ried im Innkreis / EZ 1770

GST-Nr. 672/1 u. 672/10

Lage



Für den genauen
Standort scannen
oder klicken!





Entfernungen



Kindergarten: 800 m / 8 min	.....	
Apotheke: 1,3 km / 4 min	.....	
Arzt: 900 m / 3 min	.....	
Bahnhof: 900 km / 3 min	.....	
Gymnasium: 220 m / 3 min	.....	
Volksschule: 400 m / 5 min	.....	
Friseur: 350 m / 5 min	.....	
Nahversorger: 250 m / 3 min	.....	
Gastronomie: 600 m / 8 min	.....	
Fitnessstudio: 850 m / 2 min	.....	
Hallenbad: 850 m / 3 min	.....	



Die Stadt Ried im Innkreis mit rund 12.000 Einwohnerinnen liegt im Herzen des oberösterreichischen Innviertels. Hier treffen Kultur, Sport, Natur, Tourismus und Industrie aufeinander, was die Region zu einem besonders vielfältigen und spannenden Standort macht. Als wirtschaftliches Zentrum des Innviertels mit insgesamt etwa 62.000 Einwohnerinnen bietet Ried eine hervorragende Infrastruktur: von Schulen und Weiterbildungsmöglichkeiten über alle wichtigen Verwaltungsstellen bis hin zu zahlreichen Fachärzten und einem modernen Krankenhaus.

Das ganze Jahr über beleben Messen, Veranstaltungen und ein abwechslungsreiches Kulturprogramm die Stadt und ziehen Gäste aus nah und fern an. Dank der guten Verkehrsanbindung ist Ried bestens erreich-

bar – ob mit dem Auto über die A8, mit der Bahn oder über die internationalen Flughäfen in Linz, Salzburg, München und Wien. Auch größere Städte liegen ganz in der Nähe: Wels erreicht man in etwa 30 Minuten, Linz in 45 Minuten und Salzburg in rund einer Stunde. So vereint Ried im Innkreis die Vorteile einer lebendigen Stadt mit der hohen Lebensqualität einer charmanten Region – und ist sowohl für Bewohnerinnen als auch für Besucherinnen ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Entdecken.



KONTAKT



**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.