

The background is a solid light yellow color. In each of the four corners, there are stylized green leaves with dark green outlines and internal vein details. The leaves are arranged in a way that they appear to be growing from the corners towards the center.

WOHNEN IM GRÜNEN

– ruhige Gartenwohnung in begehrter Lage von Ried im Innkreis

PETER-ROSEGGER-STRASSE 40A | TOP 3 | 4910 RIED IM INNKREIS

WOHNEN IM GRÜNEN



In der beliebten Peter-Rosegger-Straße 40a erwartet Sie diese gepflegte Erdgeschosswohnung in einer modernen Wohnanlage aus dem Jahr 2013. Die Kombination aus ruhiger Lage, durchdachtem Grundriss und direktem Zugang ins Grüne macht diese Immobilie zu einem besonderen Wohnangebot.

Auf ca. 83,23 m² Wohnfläche inklusive einer ca. 4 m² großen Loggia überzeugt die Wohnung mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich samt integrierter Küche. Die großen Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und eröffnen einen schönen Blick auf die Terrasse und den angrenzenden Gartenbereich.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 14 m² große Terrasse mit direktem Zugang zum Allgemeingarten. Obwohl dieser rechtlich als Gemeinfläche ausgewiesen ist, wird der jeweilige Gartenbereich vor den Erdgeschosswohnungen in der Praxis ausschließlich von den angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt, da dieser nur über die jeweiligen Gartenwohnungen erreichbar ist. Dadurch entsteht ein privates Wohngefühl mit viel Freiraum und Grünfläche direkt vor der eigenen Terrasse.

WOHNEN IM GRÜNEN

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Eines der Zimmer bietet zusätzlich einen praktischen Schrankraum. Das moderne Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Das WC befindet sich separat.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich äußerst gepflegt und überzeugt durch ihre angenehme Nachbarschaft sowie die besonders ruhige Lage. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Stadtpark, ins Zentrum von Ried im Innkreis sowie zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.

Die Wohnung kann je nach Wunsch vollmöbliert übernommen oder vollständig geräumt übergeben werden und steht ab sofort zur Verfügung.



Besonders positiv hervorzuheben ist die solide finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft. Die Rücklage weist aktuell ein Guthaben von ca. € 35.000,- auf.



WOHNEN IM GRÜNEN HIGHLIGHTS

- Ca. 83,23 m² Wohnfläche inkl. Loggia
- Ca. 14 m² Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Heller Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront
- Zwei weitere Zimmer für Schlafen, Arbeiten oder Familie
- Schrankraum vorhanden
- Modernes Badezimmer mit begehbare Dusche
- Separates WC
- Baujahr 2013
- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Ruhige Lage nahe Stadtpark und Zentrum
- Vollmöbliert oder geräumt übernehmbar
- Sofort verfügbar
- Rücklagenguthaben der Eigentümergemeinschaft ca. € 35.000,-
- Carport-Stellplatz um € 7.500,- zusätzlich zu erwerben



WOHNEN IM GRÜNEN HÖHEPUNKTE

- super ruhige, grüne Lage nahe Stadtpark
- Helle Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartenzugang
- Traumhaftes Wohngefühl
- Vollmöbliert oder leer verfügbar
- Neubau – keine anstehenden Sanierungen
- Hoher Ausstattungsstandard
- Küche inkl. E- Geräte inkludiert
- Elektrische Raffstores, Hebeschiebetür vorhanden

WOHNEN IM GRÜNEN KAUFPREIS

78,50 m²
Wohnfläche

4,73 m²
Loggia

14,18 m²
Terrasse

3
Zimmeranzahl

Wohnung:

€ 345.000,-
+ € 7.500,- Carport

Monatliche Kosten:

Betriebskosten inkl. Wasser/Kanal und Warmwasser:..... € 226,97

Rücklagen:..... € 73,80

Heizung und Strom verbrauchsabhängig nach Verbrauch extra

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

GRUNDBUCH

GST.Nr. 864/4, 864/11, 864/12, 864/14, 864/18
EZ 714
KC 46149 Ried im Innkreis

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{SK} 31,7 kWh/m² Klasse A
f_{GEE,SK} 0,63 Klasse A+

WOHNEN IM GRÜNEN GRUNDRISS

Wohnzimmer: ca. 23,87 m²
 Zimmer 1: ca. 11,25 m²
 Zimmer 2: ca. 12,15 m²
 SR: ca. 2,11 m²
 Bad: ca. 5,64 m²
 WC: ca. 1,79 m²
 Vorraum: ca. 5,40 m²
 AR: ca. 2,20 m²
 Küche: ca. 6,19 m²
 Flur: ca. 7,90 m²

Wohnfläche: ca. 78,50 m²

Loggia: ca. 4,73 m²
 Terrasse: ca. 14,18 m²
 Keller: ca. 5,73 m²



Leben in Ried im innkreis

6,78 km² | 12.766 Einwohner

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.

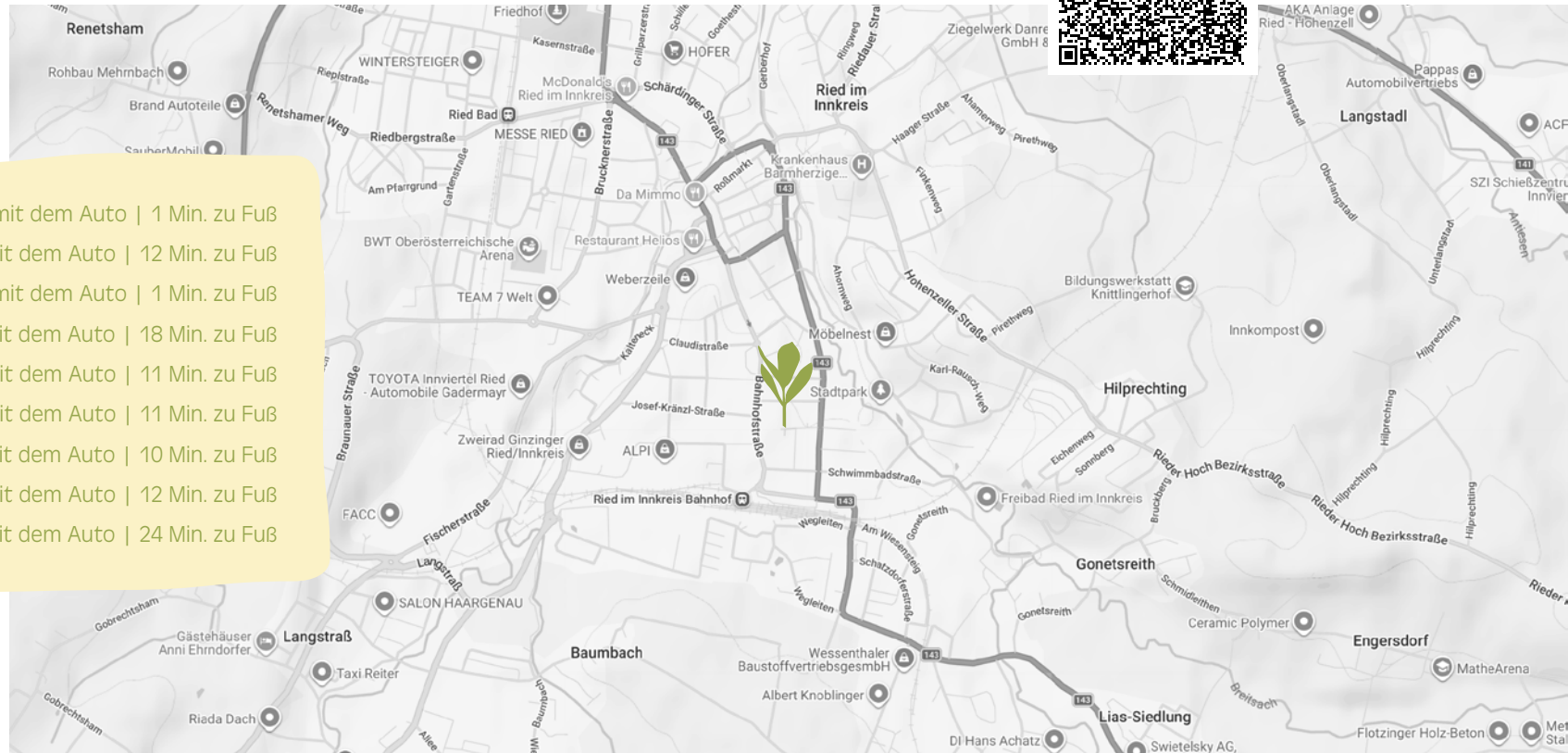
Das ganze Jahr über beleben Messen, Veranstaltungen und ein abwechslungsreiches Kulturprogramm die Stadt und ziehen Gäste aus nah und fern an. Dank der guten Verkehrsanbindung ist Ried bestens erreichbar – ob mit dem Auto über die A8, mit der Bahn oder über die internationalen Flughäfen in Linz, Salzburg, 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.



WOHNEN IM GRÜNEN LAGE



Für den genauen Standort scannen oder klicken!



Quelle: www.google.com/maps Google Maps

Fahrzeit zu den umliegenden Städten:



26 min
Grieskirchen

33 min
Schärding



34 min
Wels

40 min
Vöcklabruck

41 min
Braunau
am Inn

55 min
Linz

60 min
Gmunden

www.immobaer.at

WOHNEN IM GRÜNEN



WOHNEN IM GRÜNEN



WOHNEN IM GRÜNEN



WOHNEN IM GRÜNEN



WOHNEN IM GRÜNEN



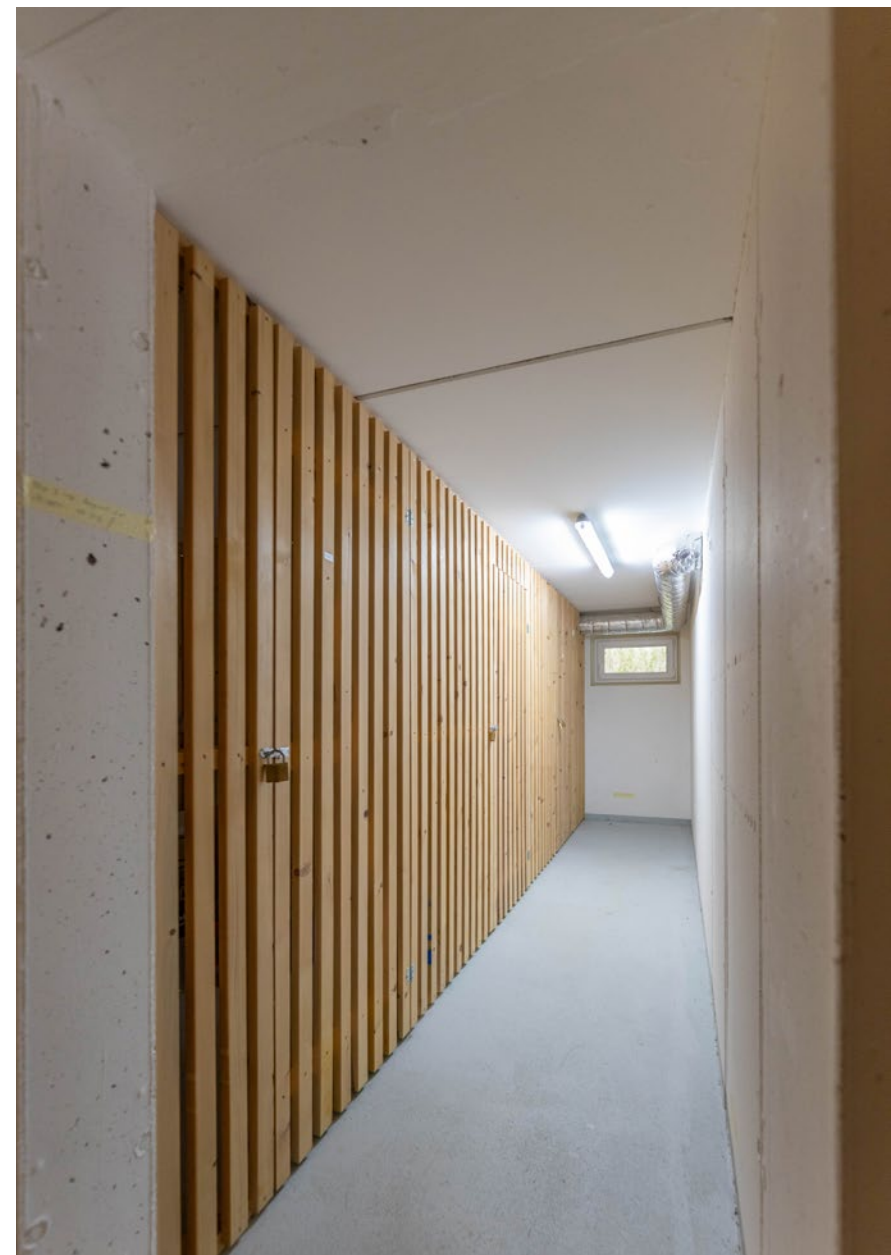
WOHNEN IM GRÜNEN



WOHNEN IM GRÜNEN



WOHNEN IM GRÜNEN



WOHNEN IM GRÜNEN



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



Lukas Gabriel BSc.

T: +43 664 10 49 381
E: lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at



Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH, Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort:
Bad Schallerbach

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. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! 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. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.