

# CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL



Frankenburgerstraße 13

4910 Ried im Innkreis

# CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL





## ZUKUNFT GESTALTEN.

### ALTBAUFLAIR TRIFFT INVESTITIONSCHANCE - CHARMANTES ZINSHAUS IM HERZEN VON RIED

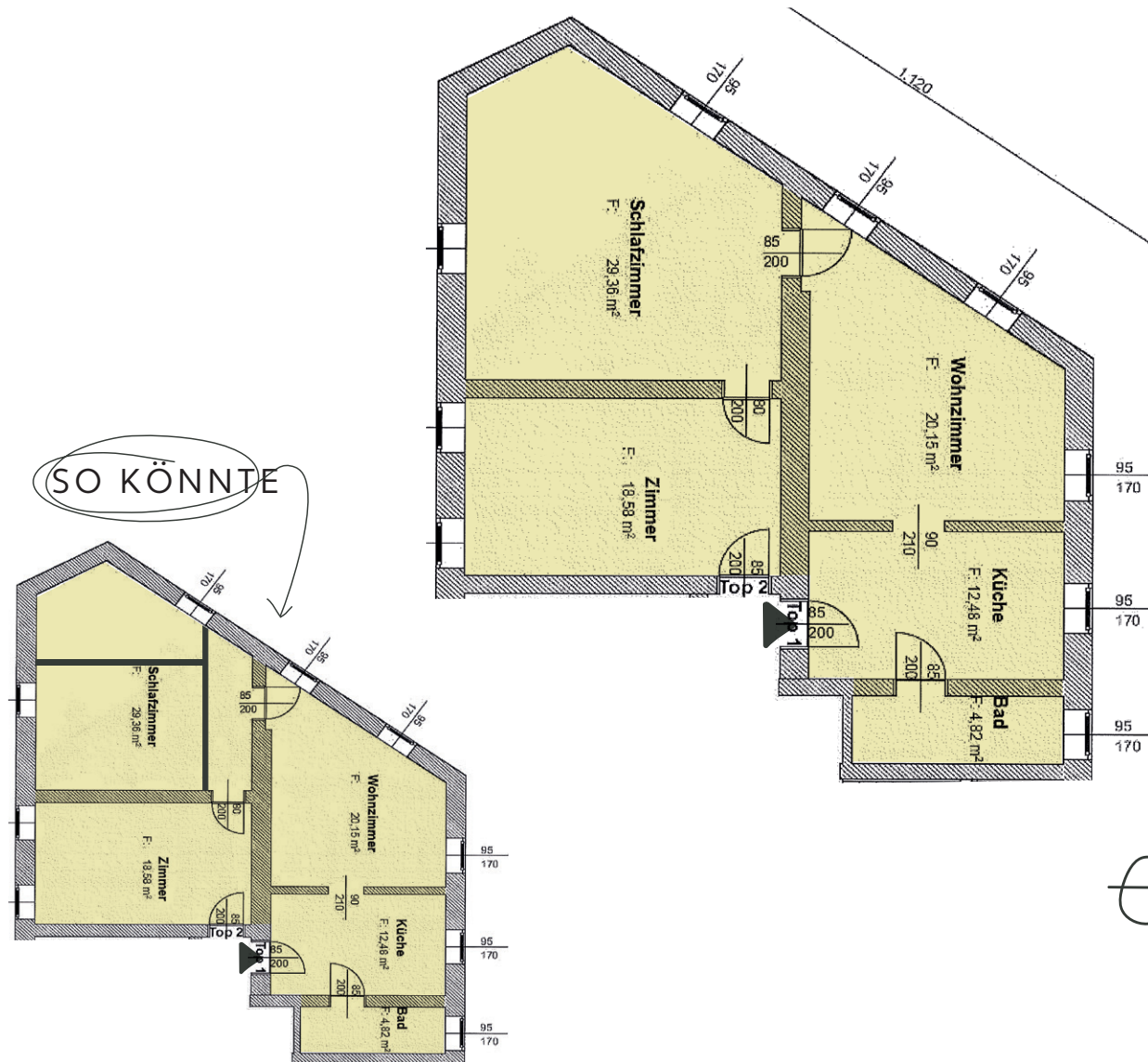
Mitten im Zentrum von Ried im Innkreis wartet ein echtes Schmuckstück auf neue Eigentümer/innen: Dieses liebevoll erhaltene Haus aus dem Jahr 1912 begeistert mit historischem Charakter, solider Substanz und laufend durchgeführten Sanierungen. Insgesamt **7 Wohnungen**, teilweise vermietet, machen die Liegenschaft zu einer attraktiven Kombination aus solider Wertanlage und zukunftssicherem Wohnraum.

## CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

## EG TOP 1 + 2

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Schlafzimmer  | 29,36 m <sup>2</sup>       |
| Wohnzimmer    | 20,15 m <sup>2</sup>       |
| Küche         | 12,48 m <sup>2</sup>       |
| Bad           | 4,82 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer        | 18,58 m <sup>2</sup>       |
| <hr/>         |                            |
| <b>Gesamt</b> | <b>85,93 m<sup>2</sup></b> |



# HIGHLIGHTS

- **ZENTRALE LAGE**
- **LAUFENDE SANIERUNGEN:**  
Fernwärme-Heizung (2022), Fassadenanstrich (2018), Fenster (2008)
- **GROSSZÜGIGE KELLERABTEILE**  
für jede Einheit
- **2 CARPORTPLÄTZE**  
am Eigengrund optional erwerbbar
- **FREISTELLPARKPLÄTZE**  
direkt neben dem Haus verfügbar
- **SOLIDES MIETERTRAGSPOTENZIAL -**  
auch Kurzzeitvermietung denkbar

**KAUFPREIS**  
**EUR 180.000,-**

PROVISIONSHINWEIS: 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.

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.

Die Vermietung unterliegt dem Richtwert gemäß den Bestimmungen des MRG; die Zulässigkeit einer Kurzzeitvermietung ist noch zu prüfen.

# CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

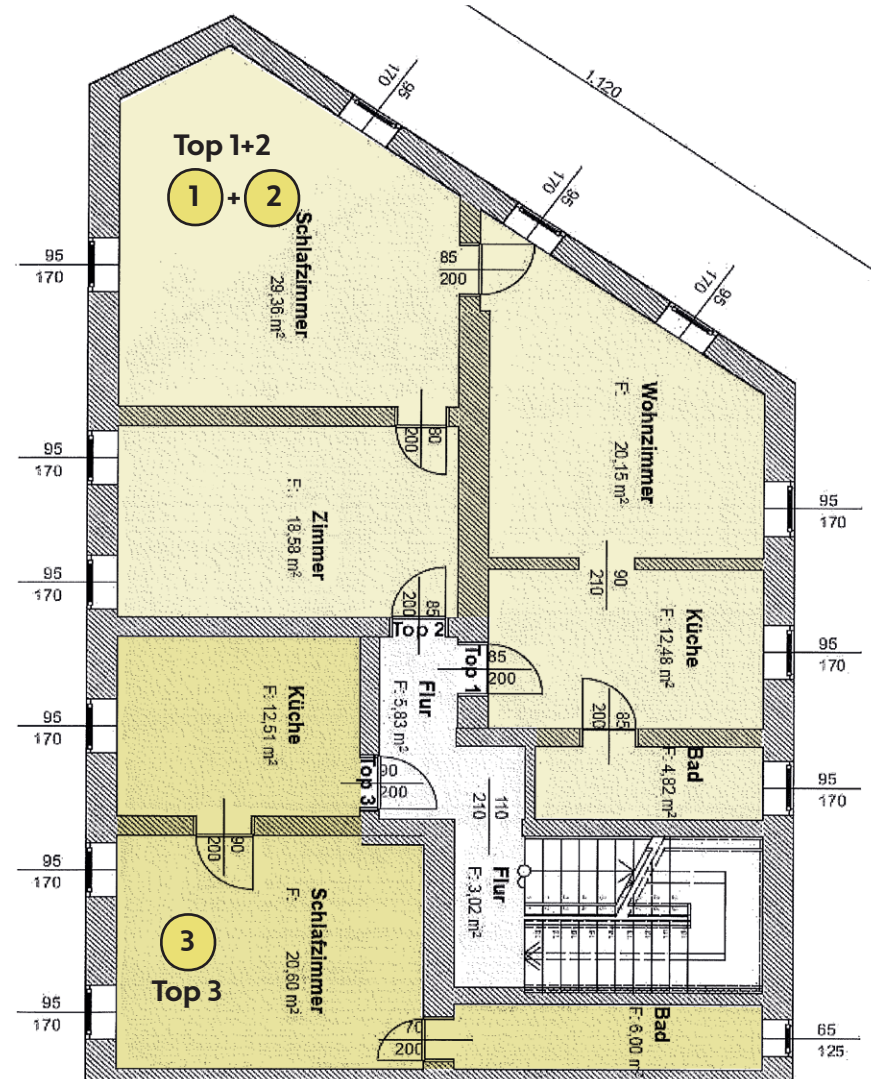
CHARMANT

ZENTRAL



EG

**CITY STUDIOS RIED**  
STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL







**Die Liegenschaft in der Frankenburgstraße 13 profitiert von einer zentralen Lage in Ried im Innkreis, einer dynamischen Bezirkshauptstadt mit stabiler Wirtschaftsstruktur und hoher Lebensqualität.** Der Hauptbahnhof ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und garantiert eine ausgezeichnete Anbindung in Richtung Linz, Wels und Salzburg. Für eine nachhaltige Vermietbarkeit sorgt die ausgezeichnete Nahversorgung: Supermärkte, Ärzte und Dienstleister befinden sich direkt im Umfeld. Mit der Weberzeile – dem größten Einkaufs- und Freizeitcenter der Region – liegt ein attraktiver Frequenzbringer nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch im Bildungsbereich ist die Lage hervorragend: Mehrere Volksschulen, Mittelschulen sowie weiterführende Einrichtungen wie die BAfEP oder die SOB sind schnell erreichbar. Damit eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Studierende und junge Berufstätige.

Die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln und die unmittelbare Nähe zu Handels- und Bildungseinrichtungen machen diese Adresse zu einem langfristig wertstabilen Investment mit breiter Zielgruppe und solider Nachfragebasis.

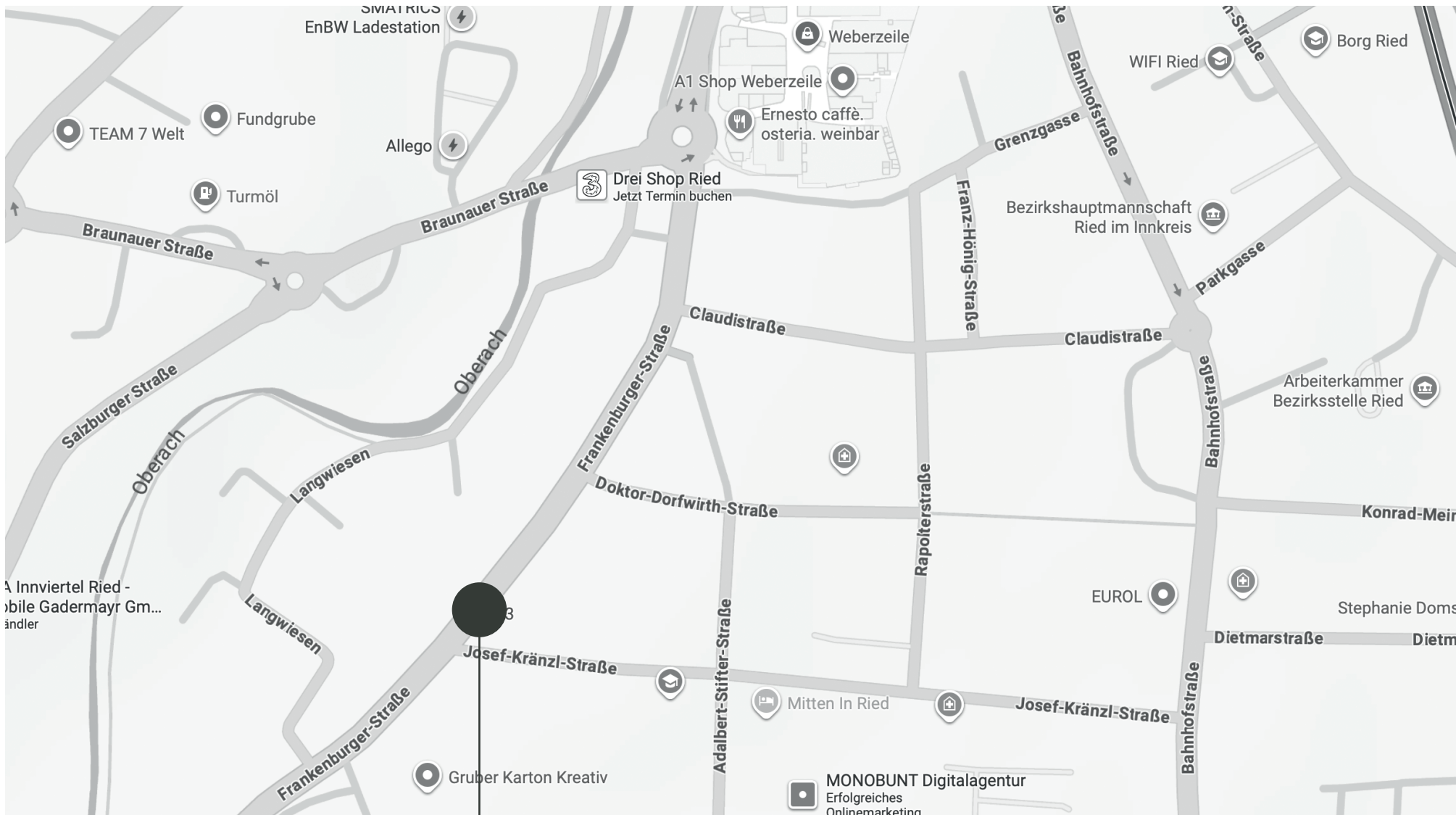


**GANZ BEQUEM ZU FUSS ERREICHBAR**

|               |                |
|---------------|----------------|
| Kindergarten  | 900 m / 13 min |
| Apotheke      | 750 m / 11 min |
| Bahnhof       | 700 m / 10 min |
| Mittelschule  | 950 / 13 min   |
| Friseur       | 400 m / 6 min  |
| Supermarkt    | 450 m / 7 min  |
| Restaurant    | 400 m / 6 min  |
| Fitnessstudio | 400 m / 6 min  |
| WEBERZEILE    | 400 m / 6 min  |

**Fahrzeit zu den umliegenden Städten:**





# CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

## RIED IM INNKRIS 6,78 km<sup>2</sup> | 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.



# CITY STUDIOS RIED

STILVOLL - CHARMANT - ZENTRAL

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.



# 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](http://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.