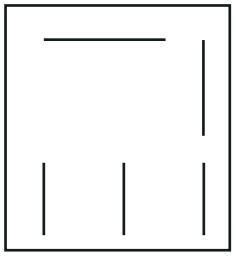


Das INN. Quartier

Wohnen am Stadtpark

www.innquartier.immo



Das **INN.**
Quartier

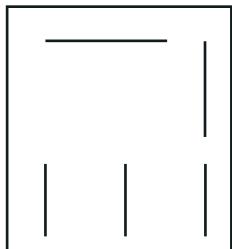
Wohnen am Stadtpark

Ein **ORT**
zum
Durchatmen.

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.

Das INN.Quartier bildet ein geschlossenes Ensemble und ist bereits erfolgreich am Markt positioniert. Die Wohnungen verfügen über **Wohnflächen von ca. 48 m² bis 121 m²** und sprechen damit eine breite Mieterstruktur an. Ein Großteil der Einheiten ist bereits langfristig und erfolgreich vermietet, lediglich wenige Wohnungen stehen aktuell leer.

www.innquartier.immo



Das **INN.** Quartier

Wohnen am Stadtpark

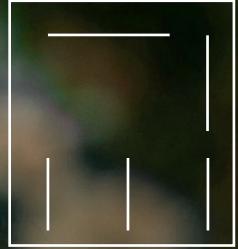
Ein besonderer Fokus liegt auf der Anlegerfreundlichkeit des Projekts: durchdachte Grundrisse, gut vermietbare Wohnungsgrößen sowie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis sorgen für stabile Nachfrage und nachhaltige Erträge. Gleichzeitig eignen sich ausgewählte Einheiten auch für Eigennutzer, die zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

Die Lage direkt am Stadtpark bietet einen seltenen Mehrwert: Grünraum und Erholung in unmittelbarer Nähe, kombiniert mit urbaner Infrastruktur. Der Bahnhof befindet sich einen Katzensprung entfernt, die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht das **INN.**Quartier besonders interessant für Pendler und langfristige Mieter.

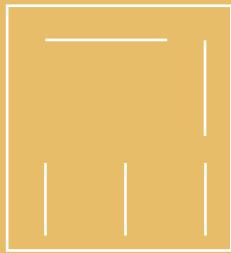
www.innquartier.immo



Mitten
im
LEBEN.





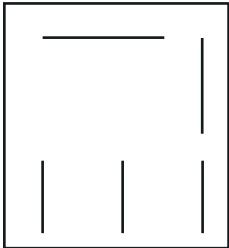


Zur Wohnanlage gehören **41 Carports im Innenhof sowie 4 Einzelgaragen**, zusätzlich stehen Kellerabteile zur Verfügung. Teile der Wohnblöcke sind mit Liftanlagen ausgestattet, was den Wohnkomfort weiter erhöht und die langfristige Vermietbarkeit unterstützt.

Das **INN.Quartier** – Wohnen am Stadtpark steht für eine solide, etablierte Wohninvestition in zentraler Lage von Ried im Innkreis – mit hoher Nachfrage, guter Substanz und nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

www.innquartier.immo

ÜBERSICHT



**Das INN.
Quartier**

Wohnen am Stadtpark

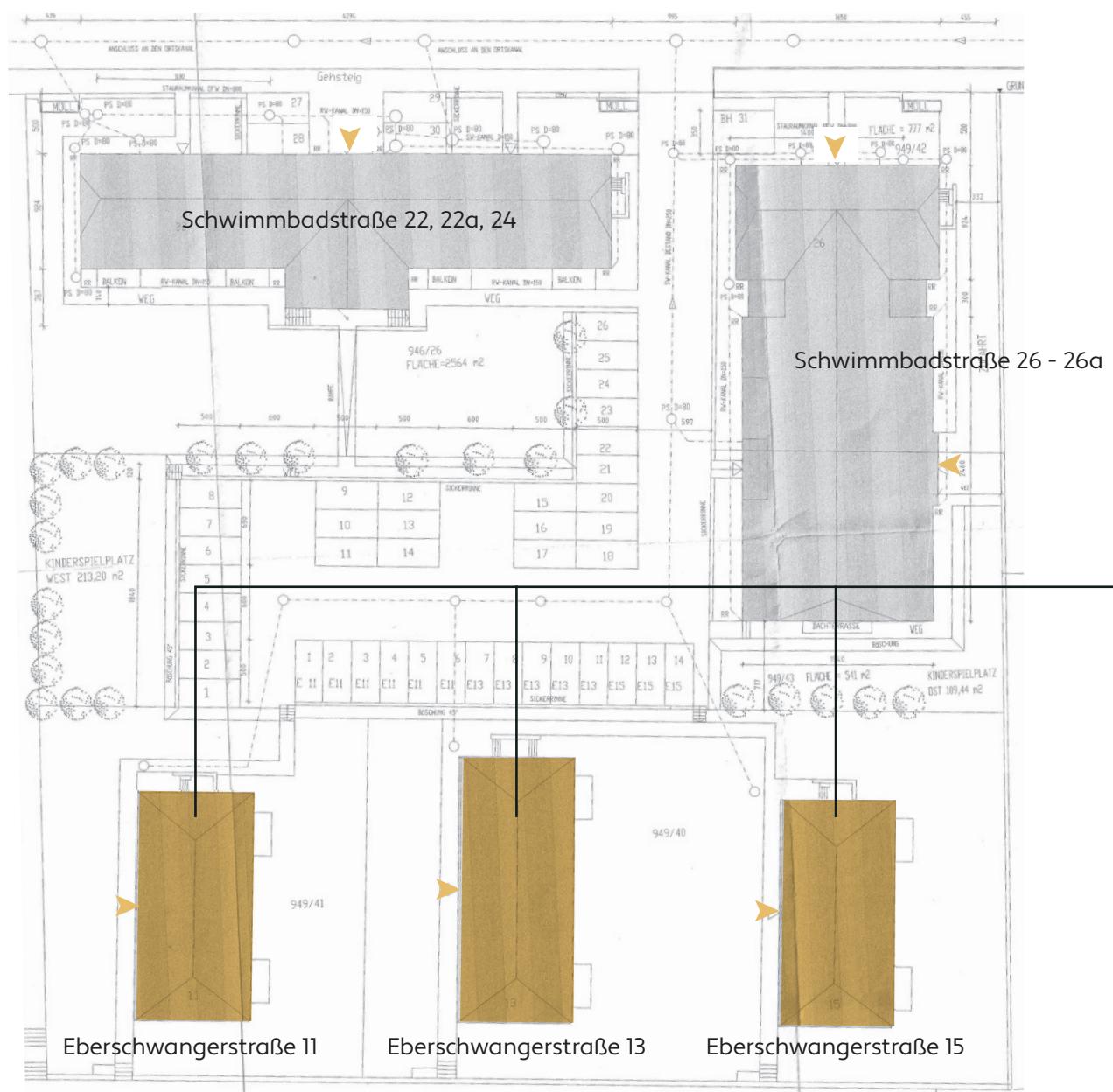




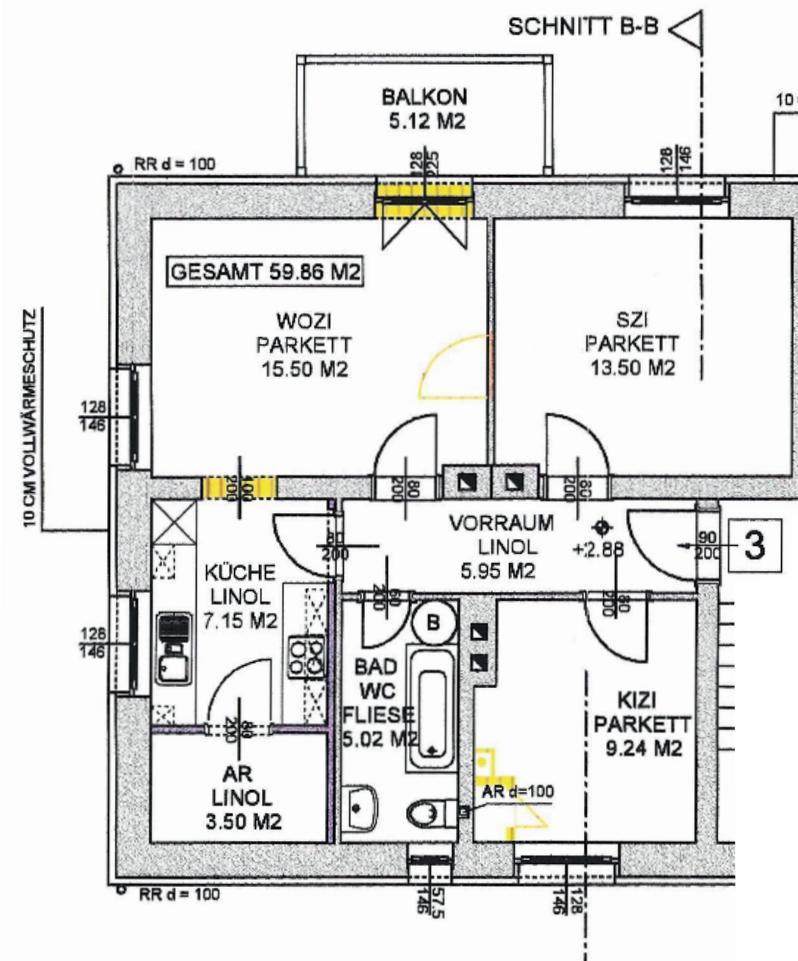
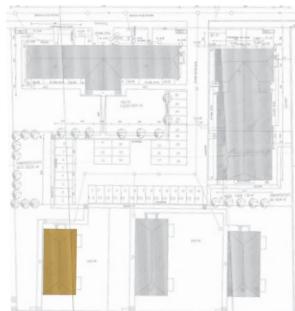
Foto: www.google.de/maps

Eberschwangerstraße 11, 13, 15

- Baujahr 1939
- Aufstockung 2. OG
- neues Dach & Fassade
- Vollwärmeschutz
- Balkonanbau 2002
- Heizung: Gastherme pro Haus mit Wärmenmengezähler
- Alle Wohnungen mit Balkon/Loggia
- EG Wohnungen mit Eigengarten
- Kein Lift
- geringe Betriebskosten

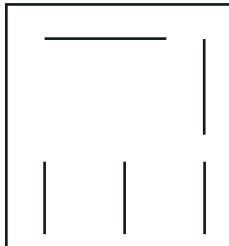
OG / TOP 11/3

Vorraum	5,95 m ²
Wohnzimmer	15,50 m ²
Schlafzimmer	13,50 m ²
Küche	7,15 m ²
Bad/WC	5,02 m ²
Kinderzimmer	9,24 m ²
AR	3,50 m ²
Gesamt	59,86 m²
Balkon	5,12 m ²





DATEN



Das **INN.**
Quartier

Wohnen am Stadtpark

**Wohnnutzfläche
mit ca. 59,86m² zzgl. Balkon (ca. 5,12 m²)**

KAUFPREIS
€ 173.594,00

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.

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF,SK} 82,5 kWh/m²a
f_{GEE,SK} 1,55

GRUNDBUCH

GST.Nr. 949/41
EZ 3701
KG 46149

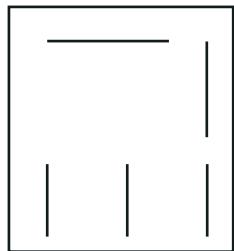


RIED IM INNKREIS

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 INN. Quartier

Wohnen am Stadtpark

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.



ATTRAKTIVE LAGE IN RIED IM INNKREIS – IDEAL FÜR EIGENNUTZER UND ANLEGER

Die Schwimmbadstraße 22 besticht durch ihre hervorragende Lage in einer beliebten Wohnachse von Ried im Innkreis. Die Immobilie verbindet stille, familienfreundliche Wohnqualität mit perfekter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen – ein Pluspunkt für Eigennutzer und eine starke Basis für nachhaltige Vermietungserträge.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Der Bahnhof Ried im Innkreis ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, sodass Pendler und Reisende bestens angebunden sind. Kindergärten (inkl. Krabbelgruppe in der Nähe) und weitere Betreuungseinrichtungen befinden sich im Nahbereich und sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie das Stadtzentrum mit Gastronomie, Banken und Dienstleistungen liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Lage bietet sowohl hohe Lebensqualität für Familien und Berufstätige als auch Attraktivität für Kapitalanleger: Durch die zentrale Lage im Bezirkshauptort Ried profitieren Sie von einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum, exzellenter Verkehrsanbindung und einer umfassenden Versorgung vor Ort.



GANZ BEQUEM ZU FUSS ERREICHBAR

Kindergarten	1,1 km / 17 min
Apotheke	1,2 km / 14 min
Bahnhof	400 m / 5 min
Mittelschule	350 m / 5 min
Friseur	1,2 km / 16 min
Supermarkt	1,4 km / 19 min
Restaurant	1,5 km / 17 min
Fitnessstudio	1,2 km / 16 min
WEBERZEILE	1,1 km / 17 min

Fahrzeit zu den umliegenden Städten:



ca. 43 min
Passau

ca. 36 min
Schärding

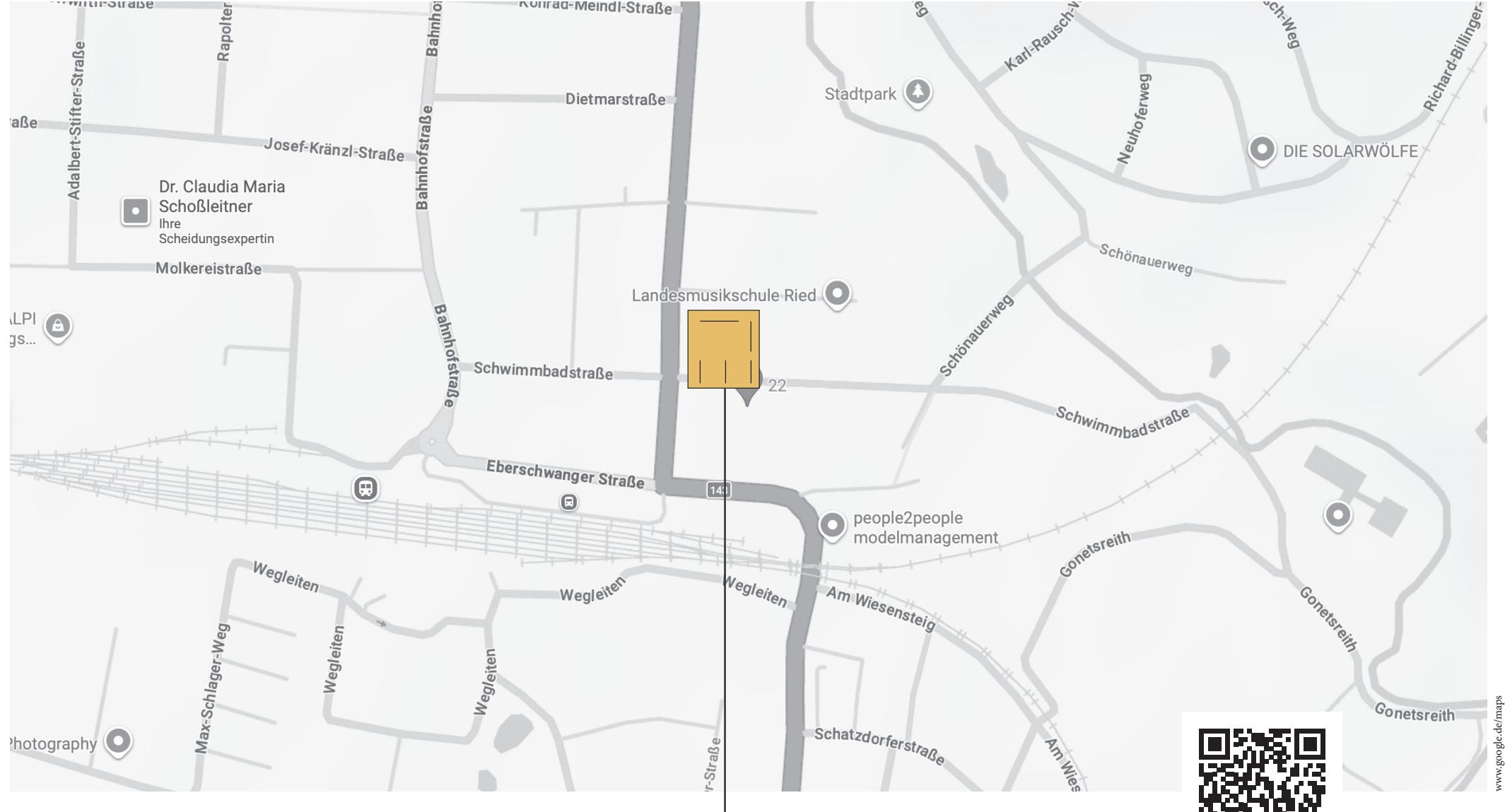
Das **INN.**
Quartier

Wohnen am Stadtpark

ca. 37 min
Wels

ca. 47 min
Eferding

ca. 59 min.
Linz



**Das INN.
Quartier**
Wohnen am Stadtpark

Für den genauen
Standort, scannen
oder klicken.

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.