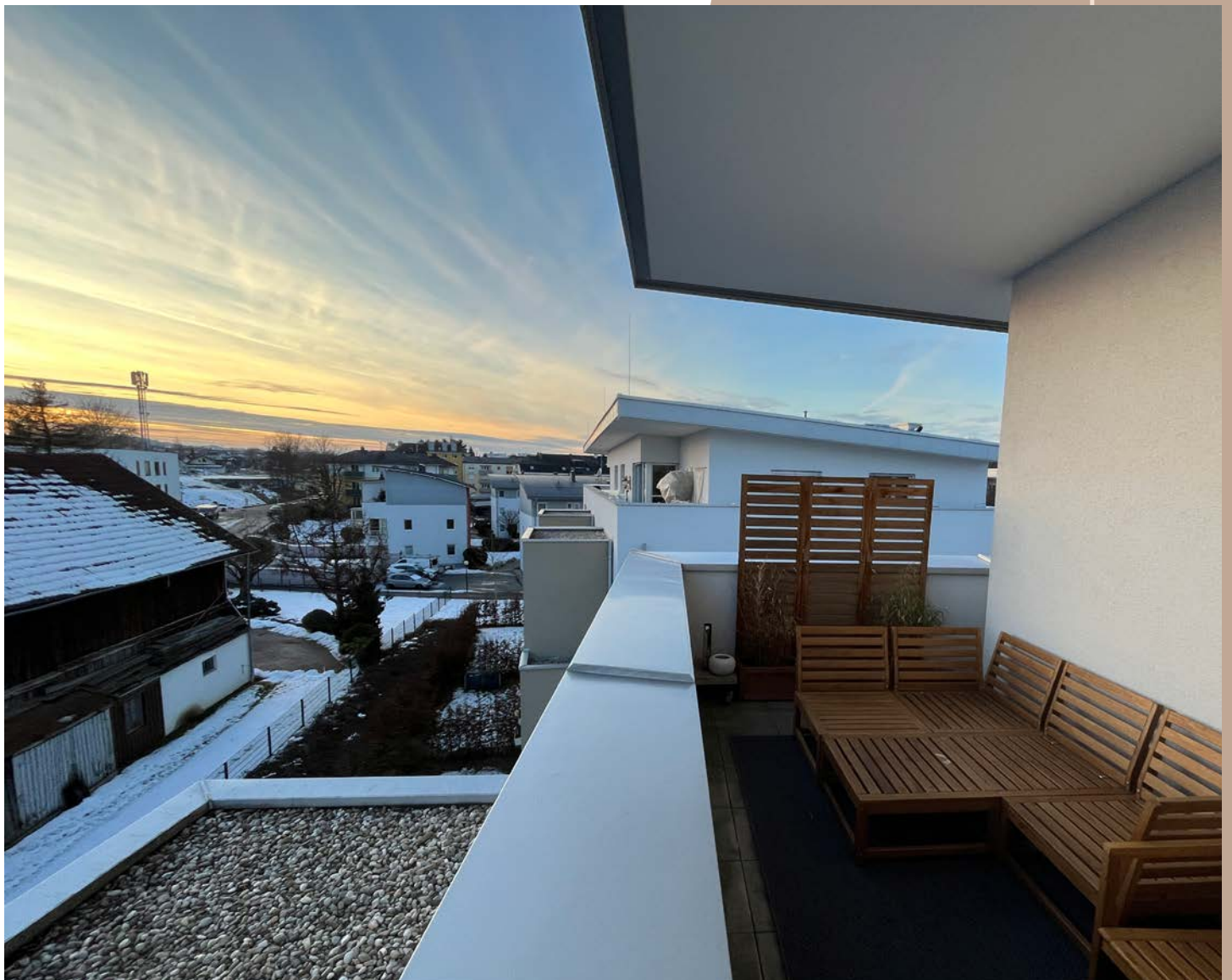


DACHGESCHOSS- WOHNUNG MIT WOHLFÜHL- FAKTOR

EIN PLATZ AN DER SONNE – ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT

Schwimmbadstraße 42 / Top 610 - 4910 Ried im Innkreis





WEITBLICK & WOHNQUALITÄT



Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Bestlage von Ried - Stadtpark

Willkommen über den Dächern von Ried im Innkreis! In der beliebten Schwimmbadstraße direkt neben dem beliebten Stadtpark, erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung mit sonniger Süd-Ausrichtung, beeindruckendem Weitblick und einer perfekten Kombination aus Komfort, Design und Lebensqualität.

Die 2021 fertiggestellte Wohnung befindet sich im letzten Liftstock eines modernen Wohnhauses und bietet ca. 75,27 m² Wohnfläche sowie eine gemütliche Loggia (2,5 m²) und eine großzügige Terrasse mit 11,69 m², ideal für Sonnenstunden von morgens bis abends.

DAS RAUM- ANGEBOT: DURCHDACHT & EINLADEND

- **2 Schlafzimmer**
- **großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse**
- **stilvolle DAN-Küche mit edler Strasser-Granitplatte & hochwertigen E-Geräten**
- **modernes Badezimmer mit Fenster**
- **separates WC**
- **praktischer Abstellraum**
- **einladender Vorraum**

Die Wohnung überzeugt mit einem modernen Ausstattungspaket: Fußbodenheizung mit Fernwärme, kontrollierte Wohnraumlüftung, elektrische Raffstores sowie barrierefreier Zugang dank Lift bis in die Tiefgarage. Das großzügige Kellerabteil mit 11,06 m² schafft zusätzlichen Stauraum.





HIGHLIGHTS

- Dachgeschoss mit atemberaubendem Ausblick
- Sensationelle Lage direkt neben Stadtpark Ried
- Barrierefreier Zugang & Tiefgarage
- Hochwertige Maßküche mit Naturstein
- Perfekte Infrastruktur und Nähe zum Stadtzentrum
- Moderne Technik & energieeffiziente Ausstattung

DATEN

Wohnfläche: 75,27 m²

Terrasse: 11,69 m²

Loggia: 2,5 m²

Wirtschaftliche Eckdaten:

- Betriebskosten: € 200,72 brutto
- Rücklagenbeitrag: € 35,81
- Rücklagenstand: ca. € 27.000,-
(Stand lt. Eigentümerangabe)

Verfügbarkeit: ab 01.09.2026

Baujahr: 2020/21

Energieausweis:

HWB: 34 kWh/m² Klasse B

f_{GEE,SK}: 0,81 Klasse A

Gültig bis 26.04.2031

Grundbuch:

Grundbuch: KG 46149

EZ: 3561

GST-Nr.: 828/6

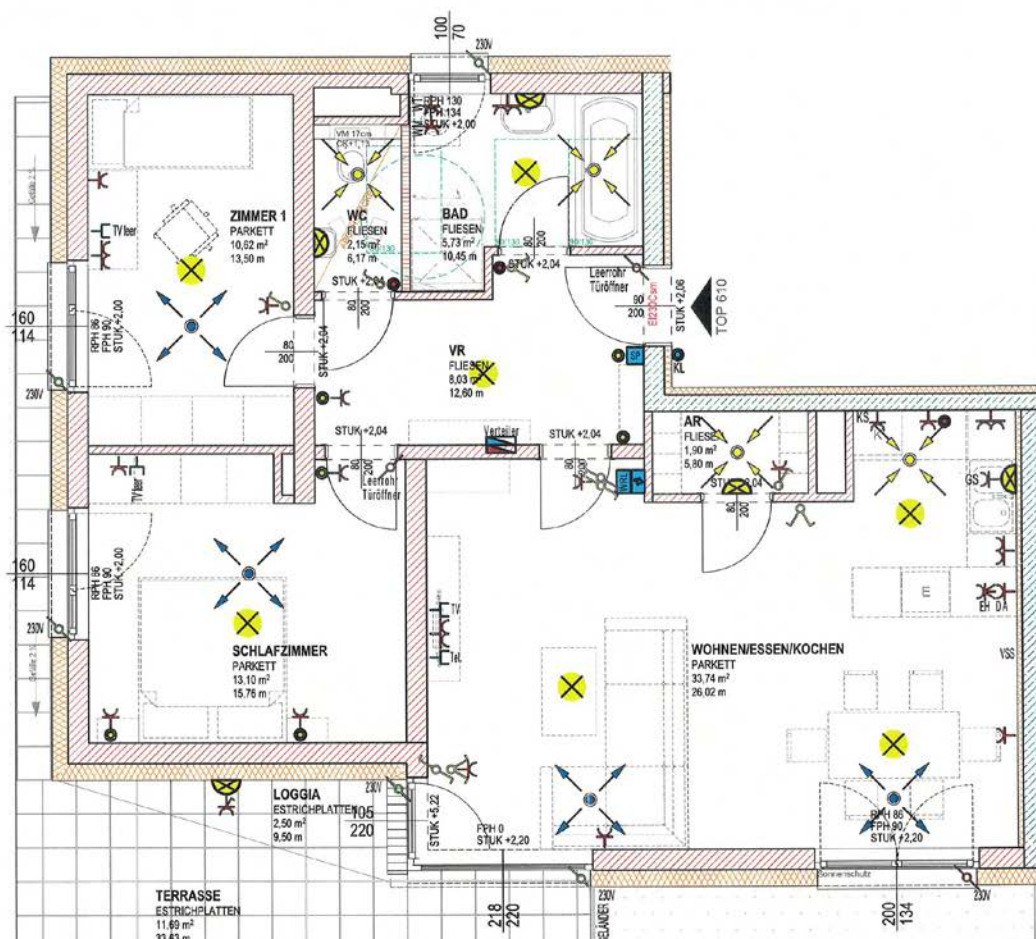
KAUFPREIS

Wohnung: € 334.000,-

- Tiefgaragenplatz: € 20.000,- (separat)
- Küchenablöse: € 15.000,-
- Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Hinweis: Bei Erfüllung der Förderkriterien des Landes OÖ kann das bestehende Wohnbaudarlehen über rund € 50.000,- übernommen werden (keine Verpflichtung zur Übernahme).

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.



RAUMDATEN

VR	8,03 m ²
BAD	5,73 m ²
WC	2,15 m ²
ZIMMER 1	10,62 m ²
SCHLAFZIMMER	13,10 m ²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	33,74 m ²
AR	1,90 m ²

SUMME

75,27 m²

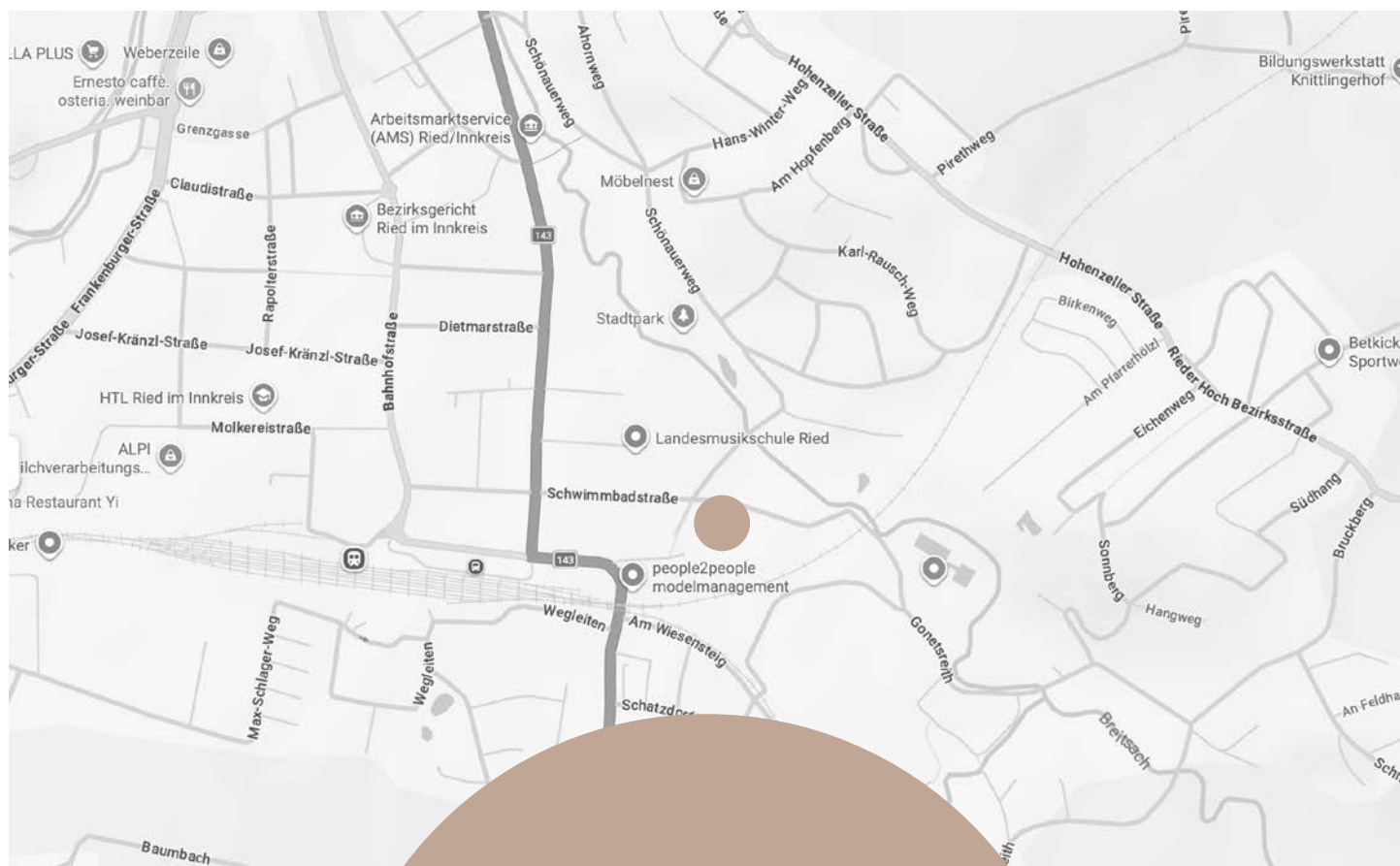
TERRASSE
LOGGIA

11,69 m²
2,50 m²

LAGE



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.



ENTFERNUNGEN

Kindergarten: 1,3 km / 3 min



Apotheke: 1,9 km / 4 min



Arzt: 1,4 km / 3 min



Bahnhof: 500 m / 6 min



Schule: 950 m / 2 min



Nahversorger: 1,3 km / 3 min



Gastronomie: 1,3 km / 3 min



Fitnessstudio: 1,9 km / 4 min



Freibad: 500 m / 2 min



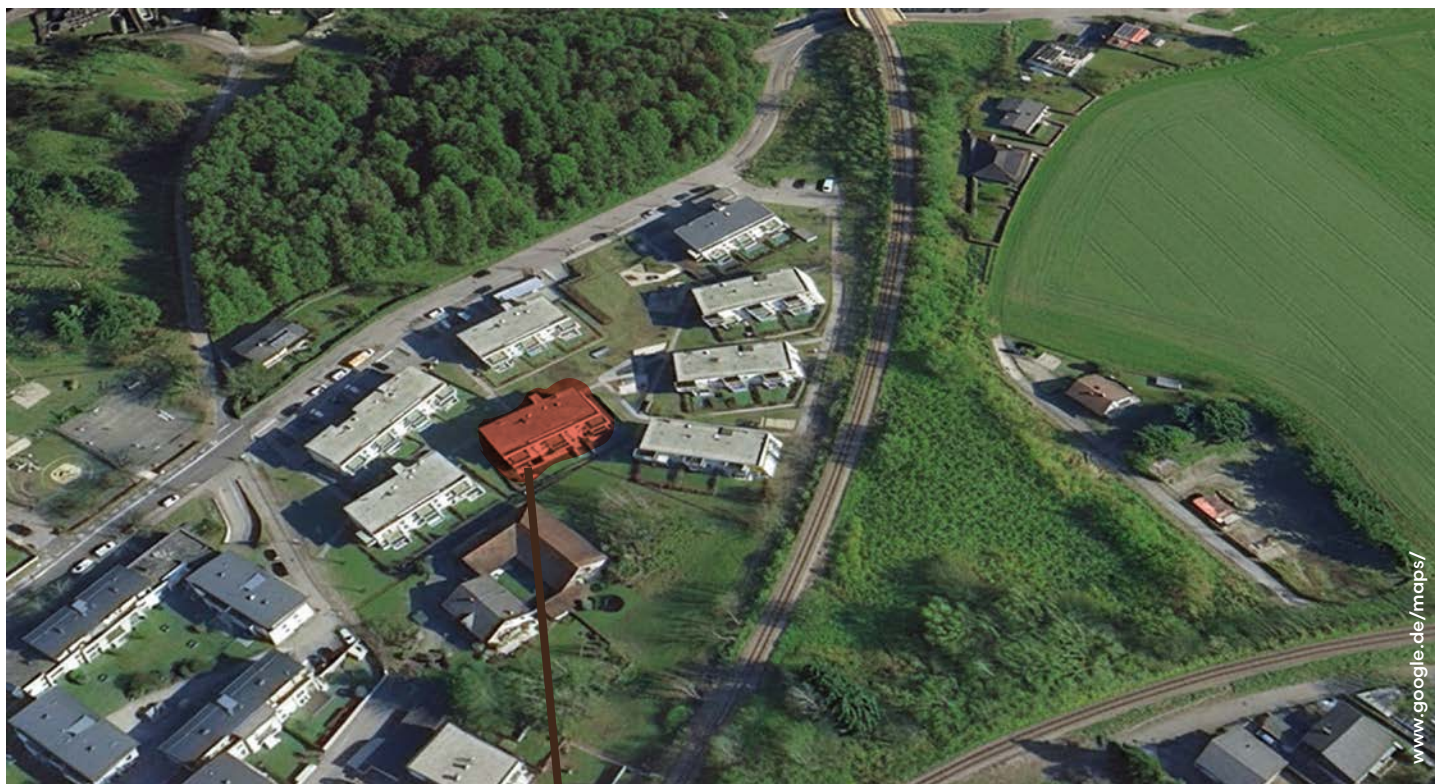
Stadtpark Ried: 150 m / 1 min



LAGE



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.



Ried im Innkreis

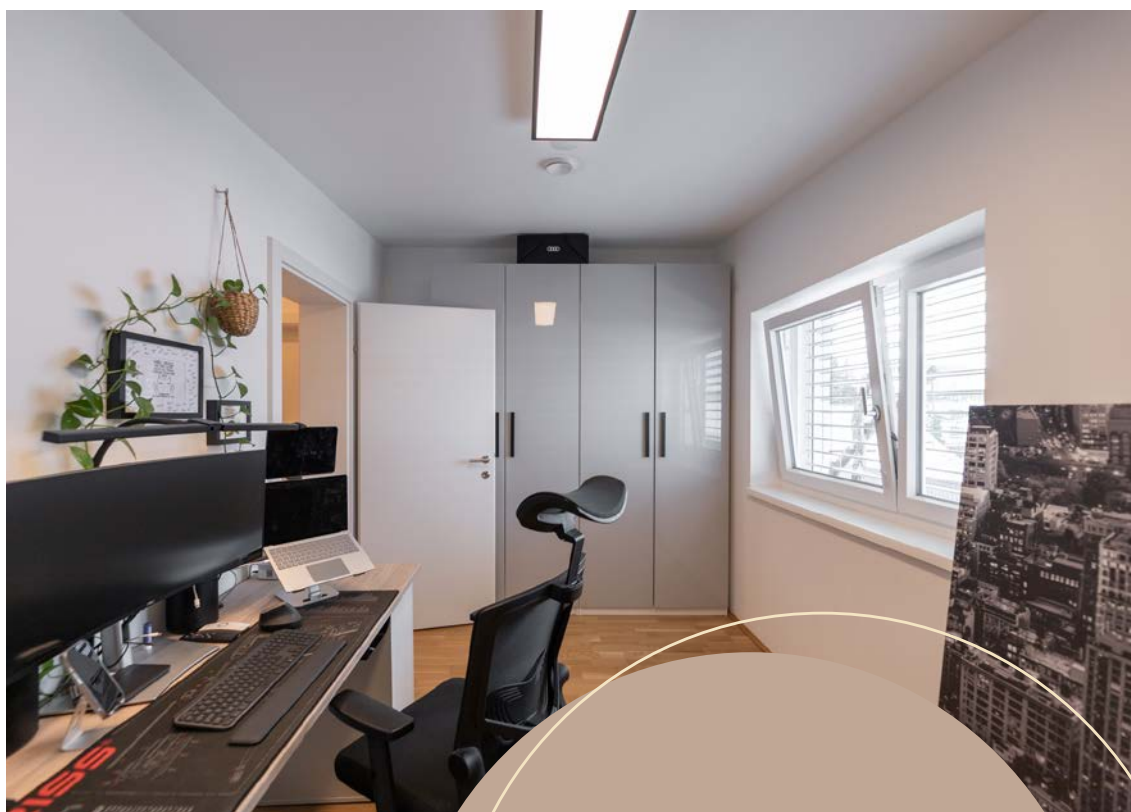
6,78 km² | 12.766 Einwohner



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.











KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26, A
4701 Bad Schallerbach

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.