4910 Ried im Innkreis | Wilhelm-Soukup-Weg 10

GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten in beliebter Wohngegend.

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus in Ried im Innkreis überzeugt nicht nur mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Platzverhältnissen und einer ausgezeichneten Lage. Vor allem ist es ein kleines Paradies, in das man einfach nur noch Einziehen braucht. Das vollständig unterkellerte Haus befindet sich auf einem ca. 421 m² großen Grundstück bietet ein ideales Zuhause für Familien oder alle, die Wert auf Wohnkomfort und eine ruhige, dennoch zentrumsnahe Lage legen.

Errichtet wurde das Haus von Baumeister Fellner und laufend instand gehalten. Im Jahr 2016 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die Küche, Außentüren sowie die Fernwärmeheizung erneuert. Die moderne Fernwärmeversorgung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Zusätzlich bietet ein gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der helle Wintergarten

Dieser erweitert den Wohnraum und ermöglicht zu jeder Jahreszeit einen Blick in den Garten ermöglicht. Die hochwertige Ausstattung mit Holzfenstern von Gaulhofer, teilweise mit Rollläden, neuen Josko-Haustüren sowie eleganten Holztüren mit Messinggriffen unterstreicht den gepflegten Charakter der Immobilie.

Zur weiteren Ausstattung zählen eine Garage, eine Waschküche mit neuem Warmwasserboiler sowie eine modernisierte Küche. Die vorhandenen Lampen verbleiben im Haus, das Wohnzimmermobiliar kann nach Vereinbarung übernommen werden.

HIGHLIGHTS

- Sehr gepflegtes Haus in toller Lage
- Großzügiges Raumangebot
- 54 m² voll unterkellert mit extra Außeneingang – ideal für Praxis, Ordination, Büro oder zusätzlichen Stauraum
- Wintergarten
- Kachelofen
- Fernwärme und Fußbodenheizung
- Hochwertige Holzfenster von Gaulhofer
- Neue Josko-Haustüren
- Essbereich von Team 7 hochwertig ausgestattet
- Garage
- Moderne Küche

HAPPINESS
IS NOT A
DESTINATION
IT IS A
WAY
OF LIFE

DATEN

Grundstück: 421 m²
Wohnnutzfläche: 113 m²

KAUFPREIS

449.000 €

Monatliche Betriebskosten:
Strom: ca. 51€/M
Wasser: ca. 48€/M
Heizung: ca. 190€/M

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.

Energieausweis:
$HWB_{Ref,SK}$: 107 kWh/m² Klasse D
$f_{GEE,SK}$: 1,30 Klasse C

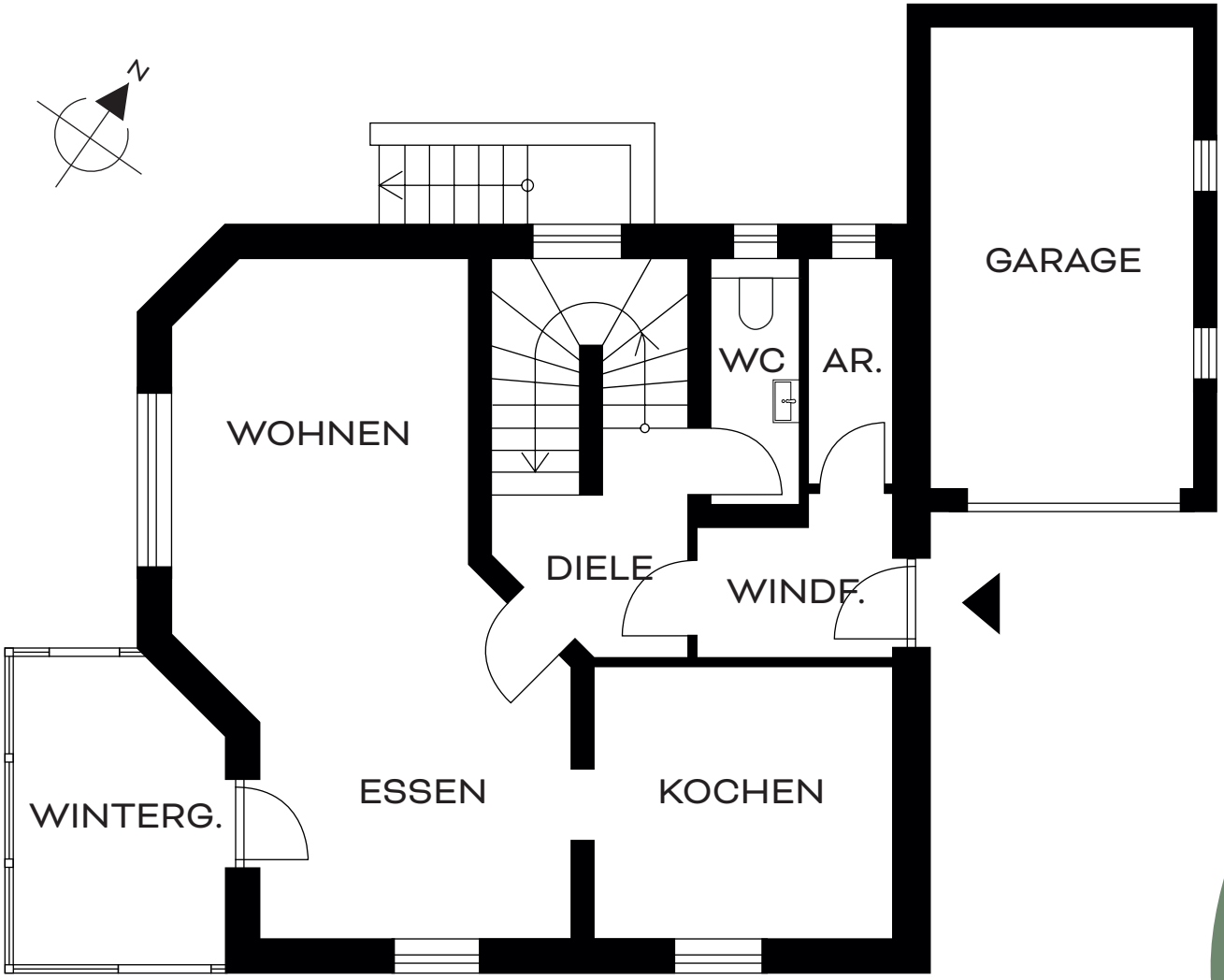
Grundbuch:
KG 46149 Ried im Innkreis
EZ: 3033
GST-Nr.: 1064/27

immobilienbär

PLAN EG

ERDGESCHOSS

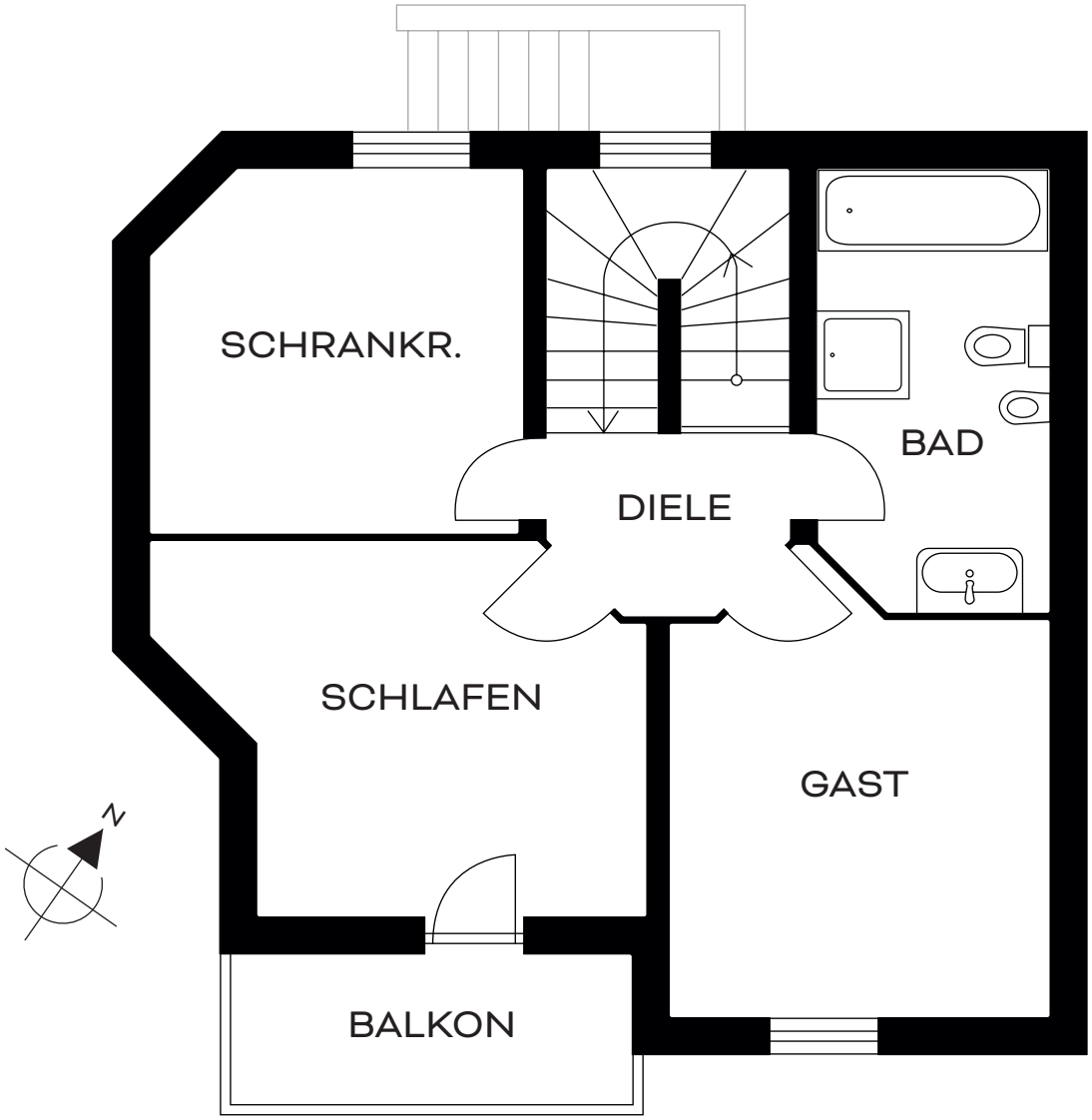
WINDFANG	3,55 M²
ABSTELLRAUM	2,54 M²
DIELE	4,60 M²
WC	2,90 M²
WOHNEN	19,97 M²
ESSEN	8,87 M²
KÜCHE	10,66 M²
WINTERGARTEN	7,90 M²
WOHNNUTZFLÄCHE	**CA. 60,99 M²**
GARAGE	17,06 M²



PLAN OG

OBERGESCHOSS

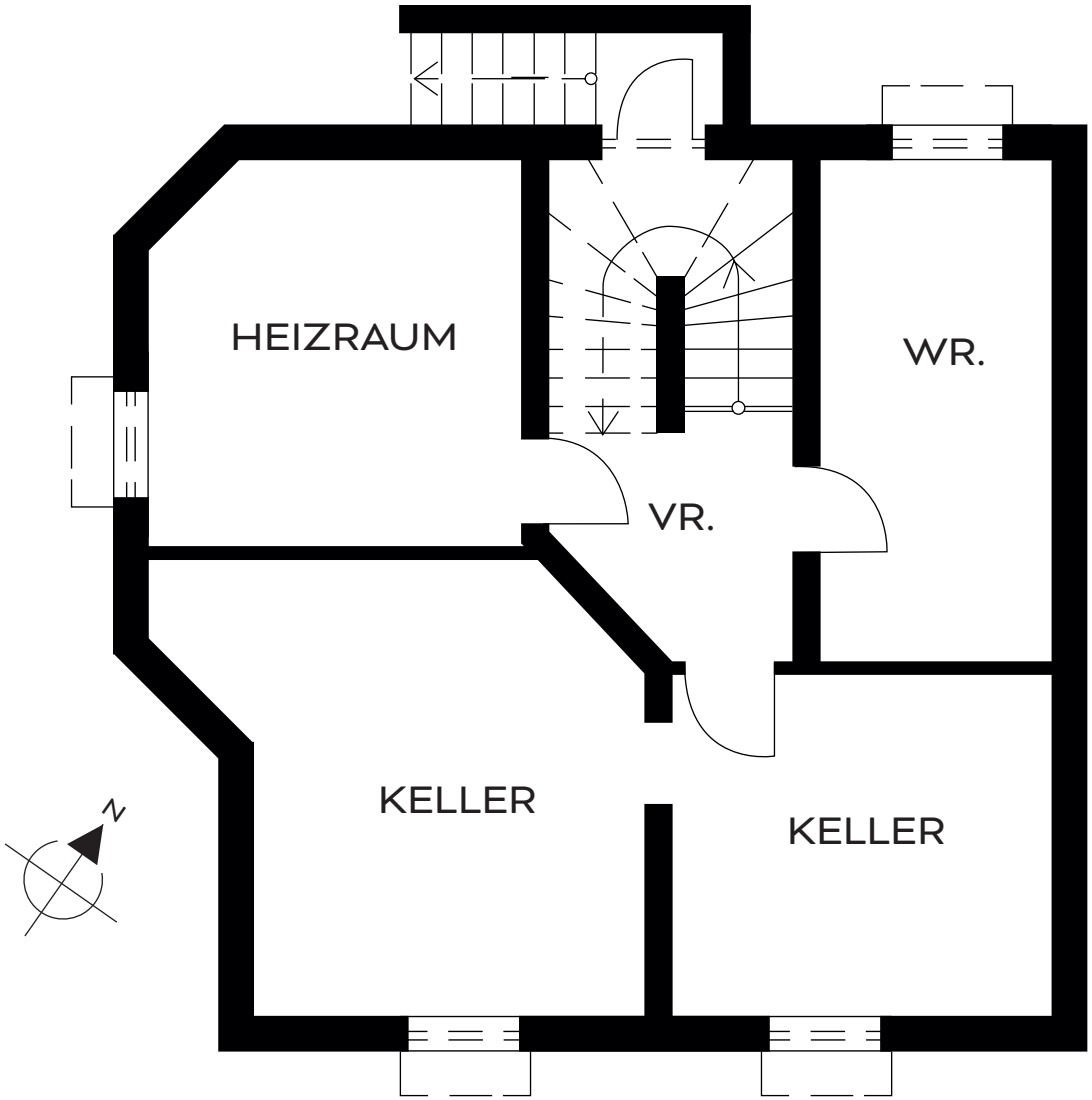
SCHRANKRAUM	10,93 M²
SCHLAFZIMMER	12,08 M²
GÄSTEZIMMER	12,87 M²
BAD	8,23 M²
DIELE	3,50 M²
BALKON	4,94 M²
WOHNNUTZFLÄCHE	**CA. 52,55 M²**



PLAN KELLER

KELLERGESCHOSS

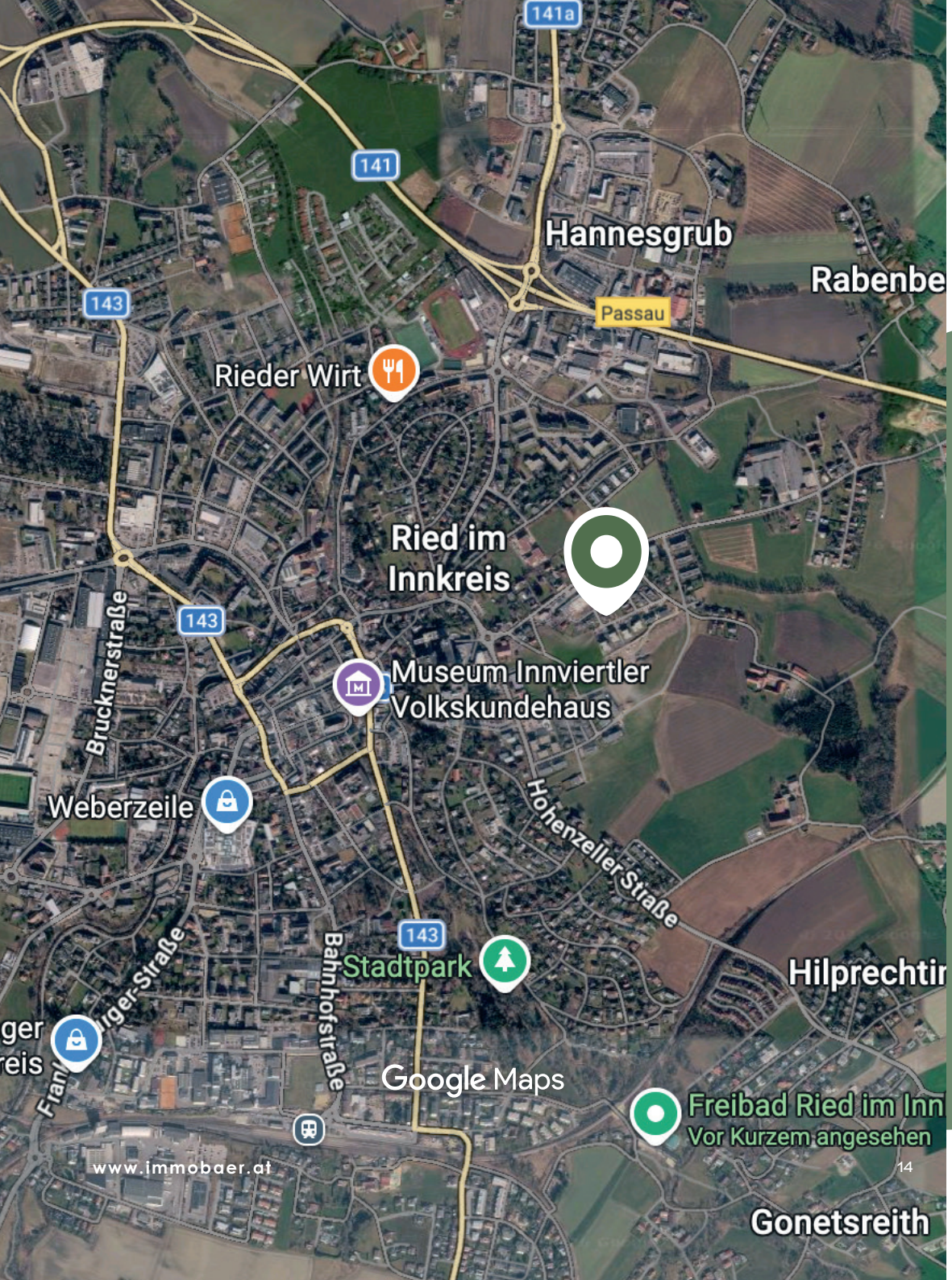
HEIZRAUM	12,33 M²
KELLER	16,05 M²
KELLER	11,19 M²
WASCHRAUM	10,24 M²
VORRAUM	4,65 M²
WOHNNUTZFLÄCHE	**CA. 54,46 M²**



ENTFERNUNGEN

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Nahversorger und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar:

- BILLA in unmittelbarer Nähe
- Krankenhaus: 3 Gehminuten entfernt
- Hauptplatz über die Kellerbräustiege in wenigen Minuten erreichbar
- Stadtpark in ca. 20 Gehminuten
- Zahlreiche Grünflächen und Erholungsgebiete befinden sich praktisch direkt vor der Haustüre.



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.

ENTFERNUNGEN

Kindergarten: 1,4 km / 4 min

Apotheke: 750 m / 11 min

Arzt: 650 m / 9 min

Fitnessstudio: 600 m / 8 min

Volksschule: 2 km / 5 min

Nahversorger: 1 km / 2 min

Gastronomie: 1 km / 2 min

Bahnhof: 2,6 km / 6 min

Freibad: 2,8 km / 6 min

Friseur: 1,8 km / 5 min

immobilienbär

RIED IM INNKREIS

6,78 km² | 12.766 Einwohner

Ried im Innkreis liegt im Herzen des Innviertels und bildet als Bezirkshauptstadt das wirtschaftliche und administrative Zentrum einer der stärksten Regionen Oberösterreichs. Kultur, Sport, Natur und Industrie treffen hier aufeinander und machen die Stadt zu einem vielseitigen, lebendigen Ort. Ganzjährig sorgen Messen, Veranstaltungen und ein abwechslungsreiches Kulturprogramm für Belebung und ziehen Gäste aus nah und fern an. Wer hier lebt, findet die gesamte Infrastruktur einer Bezirkshauptstadt vor: Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, sämtliche Verwaltungsbehörden, zahlreiche Fachärzte und ein modernes Krankenhaus. So verbindet Ried die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit der hohen Lebensqualität einer charmanten Region.

Auch überregional ist Ried gut angebunden: Wels, Linz und Salzburg sind über die A8 und die Bahn bequem erreichbar. Diese Verbindung aus Zentralität, umfassender Infrastruktur und vielfältiger Naherholung schafft aus Vermietersicht attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltig gute Nachfrage.

KONTAKT

“ Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär

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 g eignet- 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.