

# **ANLEGER Wohnungen - Augenweide, traumhafte Anlage mit Weitblick**



**Objektnummer: 5753/516647032**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4932 Kirchheim im Innkreis
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	61,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	84,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

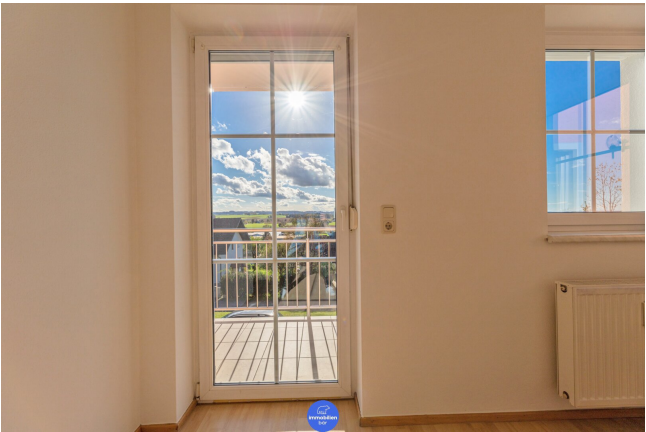


### Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

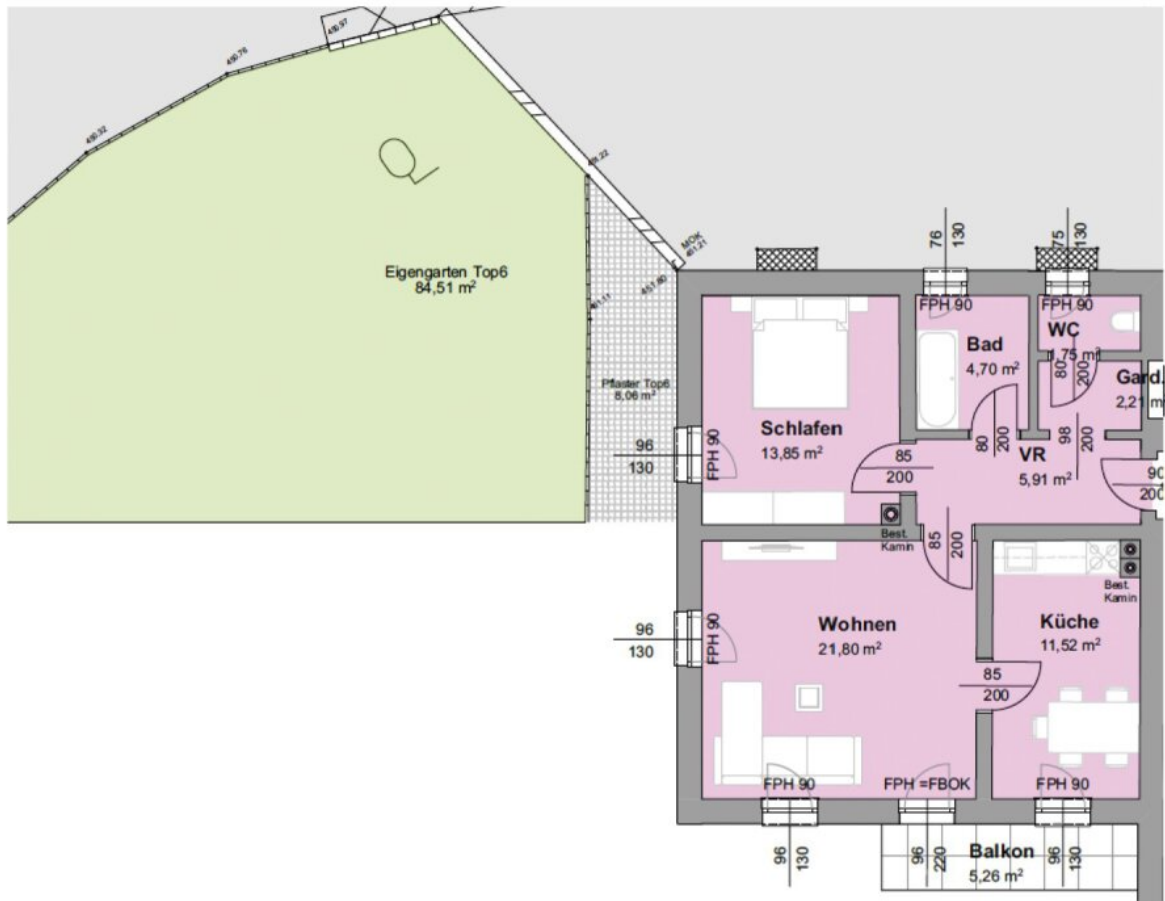
T +43 664 1049381

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Die **Augenweide** macht ihrem Namen alle Ehre. Denn es handelt sich um ein **charmantes Mehrparteienhaus** in **Kirchheim** im Innkreis.

9 gemütliche **Wohneinheiten** sind auf 3 Etagen in dem **einladenden Häuschen** am **Südhang** vorzufinden. Es wurde 1996 errichtet, im Jahr **2007 komplett saniert** und seither stets gut gepflegt und instandgehalten. In der lebenswerten Augenweide können Sie nun eine **preiswerte Wohnung** mit **wunderbarem Ausblick** erwerben.

Platz zum Verweilen in der Sonne. Gleich neben dem Gebäude können Sie mitten in die Innviertler Hügellandschaft spazieren und den wunderbaren Weitblick bis über die bayrische Grenze genießen. Die Wohnanlage verfügt außerdem über einen gemeinsamen **Brunnen**, der von allen Hausbewohnern zur Pflege des Gartens, zur Autowäsche, etc. genutzt werden darf.

**Provisionsfrei** für Käufer/innen.

**KIRCHHEIM**, die kleine Gemeinde nahe der Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis ist als einzige Gemeinde Österreichs Mitglied der „Foundation of cultural villages of Europe“ oder auch „Charta der Dörfer“. Die lebenswerte Kulturgemeinde liegt im Herzen des Innviertels, eingebettet zwischen sanften Hügeln, Wald und Wiesen. Hier lebt man mitten in der Natur in einer Region mit bemerkenswertem kulturellem Gut. Brauchtum, Kultur, Traditionen, Regionalität und ein vielseitiges Vereinsleben werden in und um Kirchheim großgeschrieben. Dafür ist das Innviertel auch bekannt.

Von Kirchheim aus sind es **nur wenigen Fahrminuten bis nach Ried im Innkreis**. Ob zu Fuß oder mit dem Rad, Ausflüge in die Natur, bis einschließlich zur bayrischen Grenze am Inn, lassen sich von hier aus gut gestalten. Aber auch die Gemeinde selbst hat einiges zu bieten. Zum einen führt der Römerradweg durch die Gemeinde. Zum anderen finden Sie Nahversorger, Wirtshäuser und Gaststätten finden ebenso direkt im Ort.

Über die Rieder Straße L141 gelangt man bequem in umliegenden Ortschaften und Städte. Ausgehend von der Autobahnauffahrt in Ried im Innkreis, erreichen Sie auch Städte wie Schärding, Passau, Wels oder Linz in Windeseile.

In der lebenswerten Augenweide können Sie nun eine preiswerte Wohnung mit wunderbarem Ausblick erwerben. Die Wohnung TOP 6 befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes und fasst rund 62 m<sup>2</sup>.

Zweieinhalb Zimmer plus Bad und eigenem WC sind hier praktisch aufgeteilt. Highlights der gemütlichen Wohnung sind ein eigener Balkon, ein Eigengarten und viel Tageslichteinfall. Zu der Wohnung zählt außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein eigener Parkplatz. Im Top 6 Außenbereich finden Sie zudem einen gepflegten Allgemeingarten mit Sitzgelegenheiten und Platz zum Verweilen in der Sonne. Gleich neben dem Gebäude können Sie mitten in die Innviertler Hügellandschaft spazieren und den wunderbaren Weitblick bis über die bayrische Grenze genießen. Die Wohnanlage verfügt außerdem über einen gemeinsamen Brunnen, der von allen Hausbewohnern zur Pflege des Gartens, zur Autowäsche, etc. genutzt werden darf.

### **Highlights TOP 6:**

- 61,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- 84,51 m<sup>2</sup> Eigengarten
- 1 PKW Stellplatz
- befristet vermietet bis 31.07.2027

**aktuelle Nettomiete: € 394,71 (ca. 6,39€/m<sup>2</sup> - Potential bis zu 8,5€/m<sup>2</sup>)**

aktuelle Betriebskosten: € 43,20

aktuelle Heizkosten: € 84,00

**Gesamtmiete: 561,36€ (inkl. BK, HZ und 1 Parkplatz)**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Klinik <5.500m

Apotheke <9.500m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <8.500m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap