

# Pram bei Ried/I - attraktive Gartenwohnung (Top II) mit Carport – NEUBAU



**Objektnummer: 5576/2865**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4922 Rödten
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,26 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	3,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	85,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

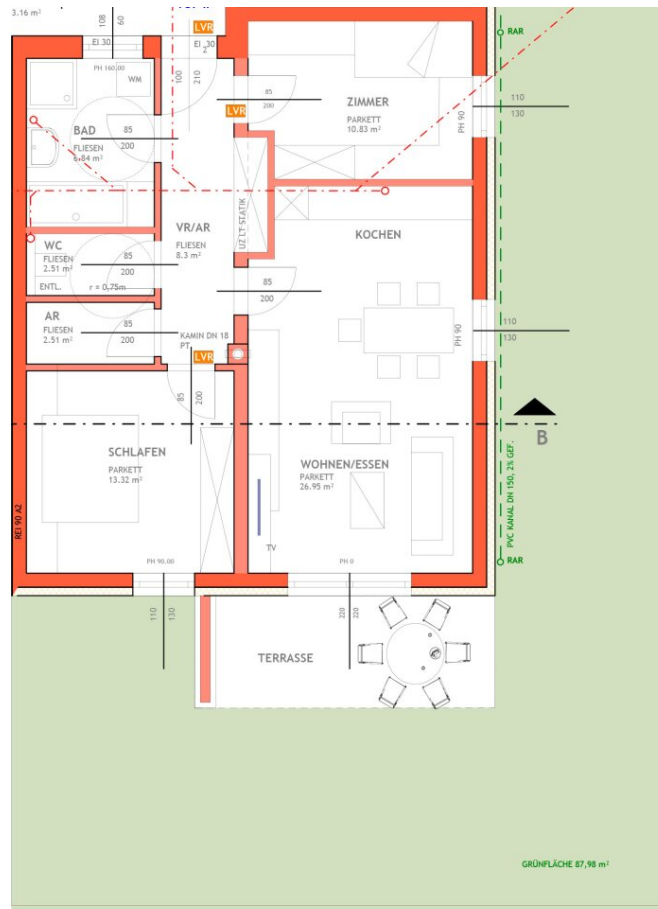
## Ihr Ansprechpartner



**Evelin Trauner**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4

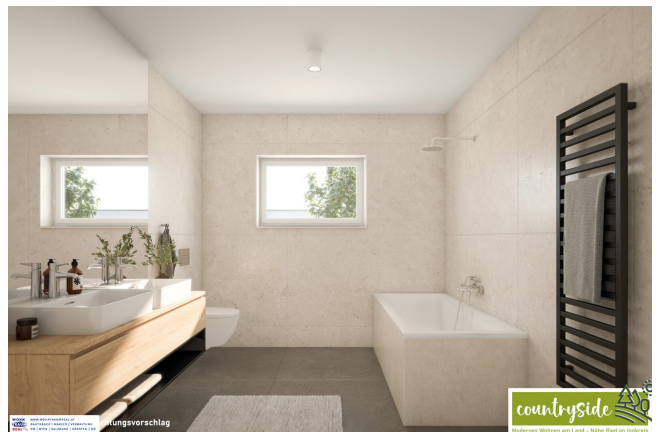




## EG-TOP II

WOHNUNITEIL FLÄCHE  
n<sup>2</sup>

WOHN | WWW.WOHNTRAUMREALAT  
RAUSTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL | 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ





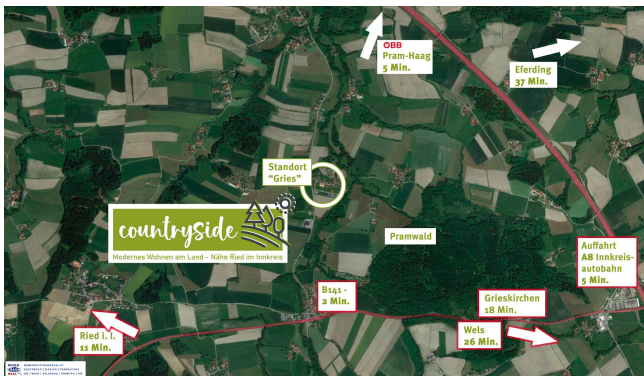
Modernes Wohnen am Land - Nähe Ried im Innkreis



**4 Eigentumswohnungen**  
mit Garten und Terrasse  
oder Balkon

**8 Doppelhaushälften**  
mit Garten und Terrasse  
Garage + extra Stellplätze

WOHN **Wohntraumreal** [www.wohntraumreal.at](http://www.wohntraumreal.at)  
BAUFÄHRER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL **RE** 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



**countryside**  
 Modernes Wohnen am Land - Nähe Ried im Innkreis  
 Andreas Wetzler  
 IMMOBILIENBERATER  
 0681 207 28 763  
 a.wetzler@wohntraumreal.at

**Jetzt reservieren!**

[countryside.wohntraumreal.at](http://countryside.wohntraumreal.at)

# Modernes Wohnen in...



WOHN  
TRAUM  
REAL  
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

## 8 Doppelhaushälften <sup>1</sup>

je mit Garage, Garten und Terrasse  
ab € 409.000

## 4 Wohnungen <sup>2</sup>

- 2 Wohnungen mit Balkon  
- 2 Gartenwohnungen  
ab € 249.000



## ...Pram bei Ried i.l.



Einrichtungsvorschlag



Einrichtungsvorschlag



Moderne Wohnungen mit Balkon oder Terrasse & Garten

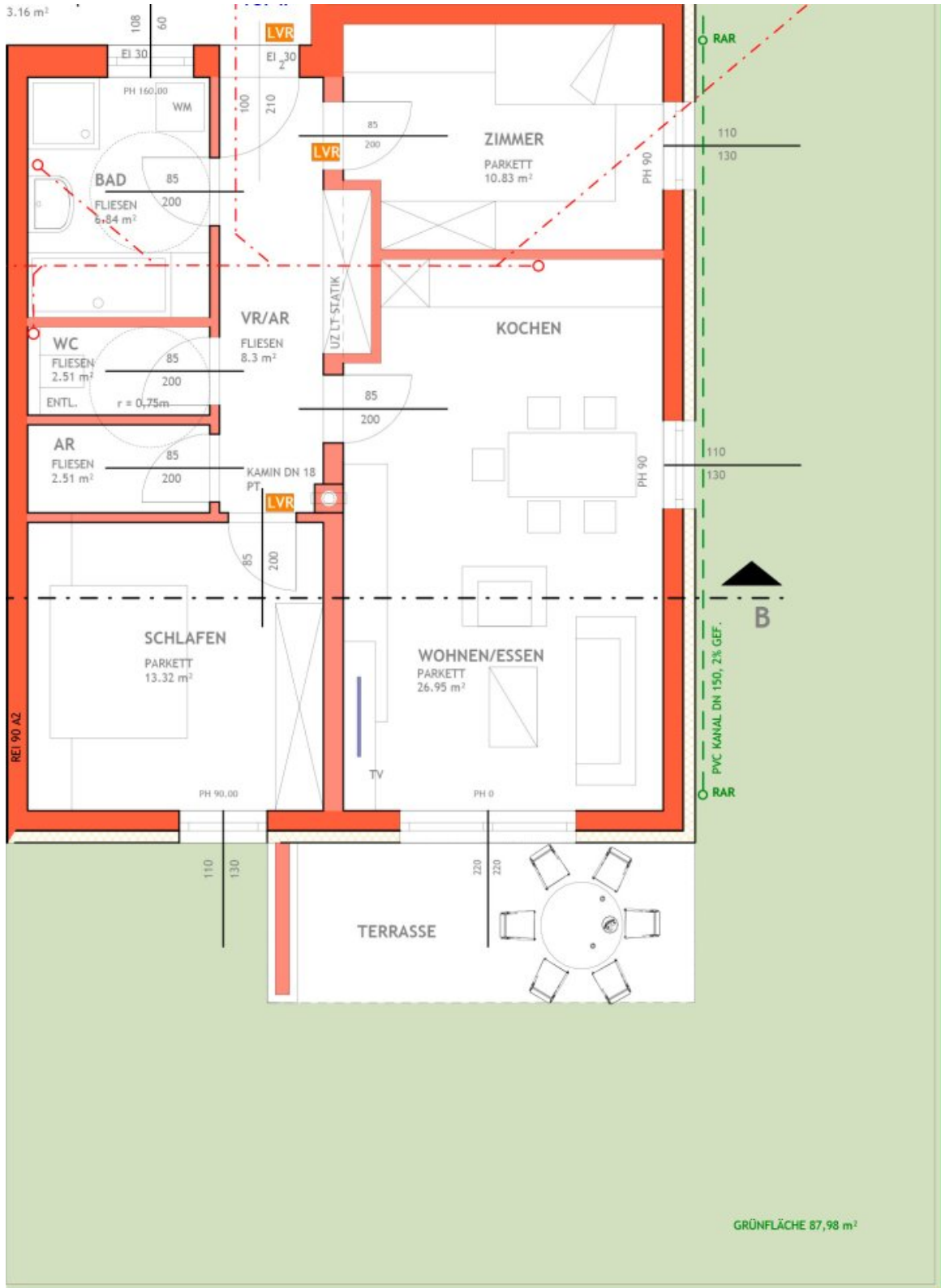


Attraktive Doppelhaushälften mit Garage und Garten

WOHN  
TRAUM  
REAL  
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

↑ Terrassenzugang

Auf Wunsch schlüsselfertige Übergabe



# EG-TOP II

WOHN  
TRAUM  
REAL

WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

WOHN  
NUTZFLÄCHE  
n<sup>2</sup>



# LAGEPLAN

**WOHN** [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
**TRAUM** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
**REAL** OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



## Objektbeschreibung

### **COUNTRYSIDE - modernes Wohnen am Land bei bester Verkehrsanbindung**

Mit *Countryside* entsteht in der Ortschaft Gries (Gemeinde Pram) ein mehrteiliges Bauprojekt, bestehend aus einem Wohngebäude mit 4 Wohnungen. Modernes und energieeffizientes Wohnen wird hier kombiniert mit dem Traum vom eigenen Garten in ländlicher Idylle. Dabei verspricht die nachhaltige Bauweise langlebige Wohnqualität und sorgt für zeitloses Wohnvergnügen. Eine optimale Gelegenheit leistbares Eigentum zu begründen für junge Familien!

Vorreservierungen sind bereits jetzt möglich! Bei Interesse schicken Sie uns bitte eine Anfrage als Antwort auf das Inserat. Wir vereinbaren zum ehest möglichen Zeitpunkt einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Wohnhaus mit 4 Wohnungen:

- 2 Wohnungen mit Balkon im OG
  
- 2 Gartenwohnungen mit Terrasse im EG

Diese schlüsselfertige Gartenwohnung mit Südausrichtung wird in Massivbauweise mit Ziegelwänden angeboten. Der 16cm-Vollwärmeschutz, die 3-fach verglasten Fenster und das innovatives Heizsystem mit Luft-Wärmepumpe in Verbindung mit der Fußbodenheizung sorgen für Energieeffizienz. Auch die Innenwände sind massiv ausgeführt. Mit 2 Schlafzimmern und einem großzügigen Wohn-Küchen-Bereich ist ausreichend Platz für junge Familien. Großformatige Wandfliesen in den Sanitärräumen bieten moderne Optik bei gleichzeitig schlichtem Design. Das Highlight ist die südseitige Terrasse mit Garten. Ihr Fahrzeug parkt überdacht im Carport. Zusätzlich steht ein weiterer Abstellplatz für ein Fahrzeug zur Verfügung. Die Wohneinheit hat einen eigenen Kaminanschluss und bereits an das öffentliche Kanal-, Wasser und Stromleitungsnetz angeschlossen. Garteneinfriedung, Einzäunung und Rasenbegrünung inklusive!

Raumaufteilung: Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer,

außenliegender Lagerraum, Carport

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <5.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap