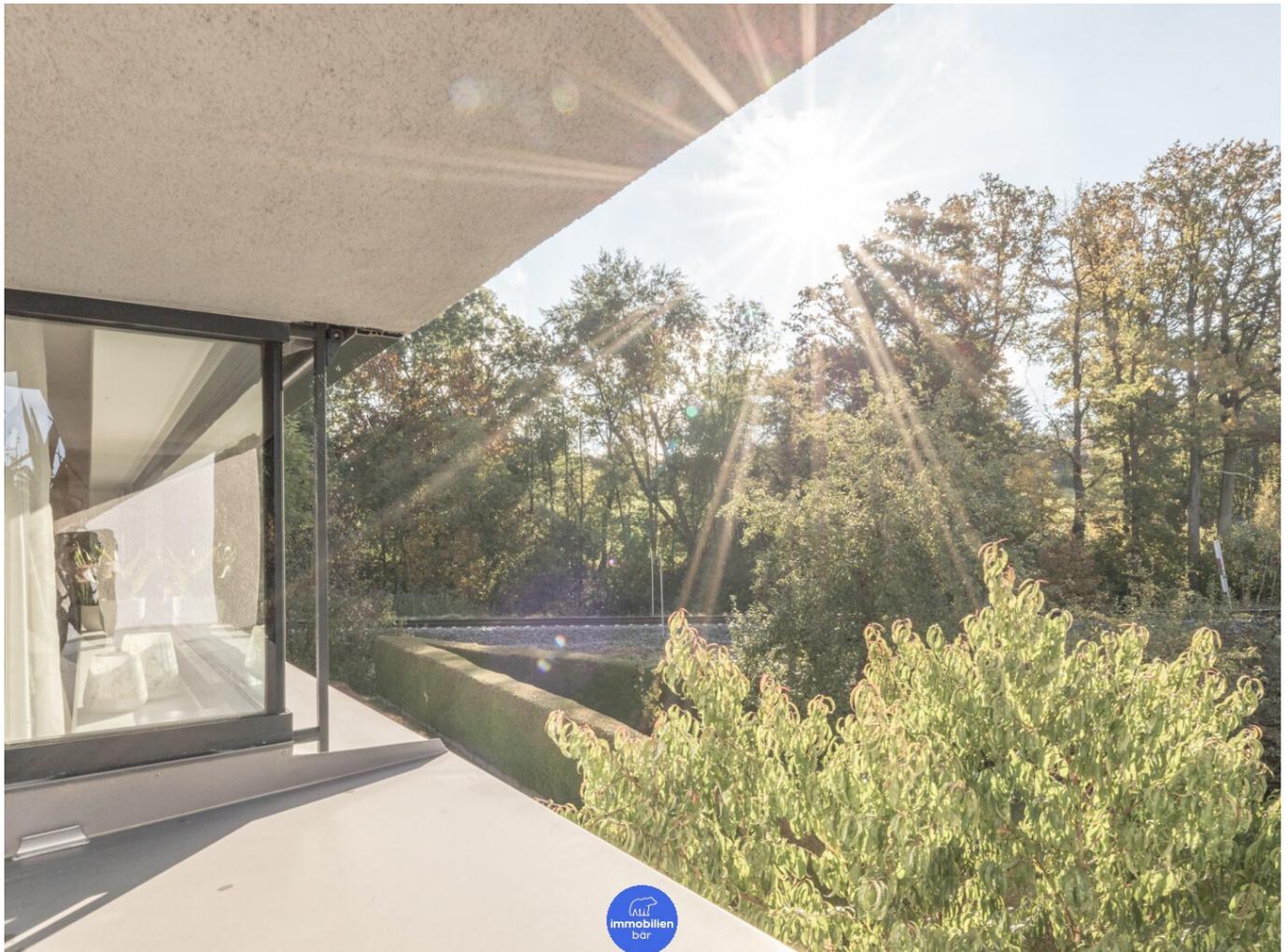


## **Exklusive 4 Zimmer Wohnung in bester Rieder Lage - Stadtparknähe**



**Objektnummer: 5753/516647374**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Richard-Billinger-Weg 18
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,36 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	519.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

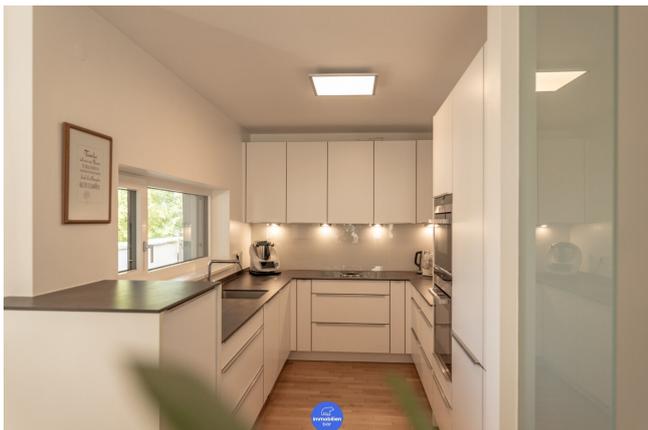
## Ihr Ansprechpartner

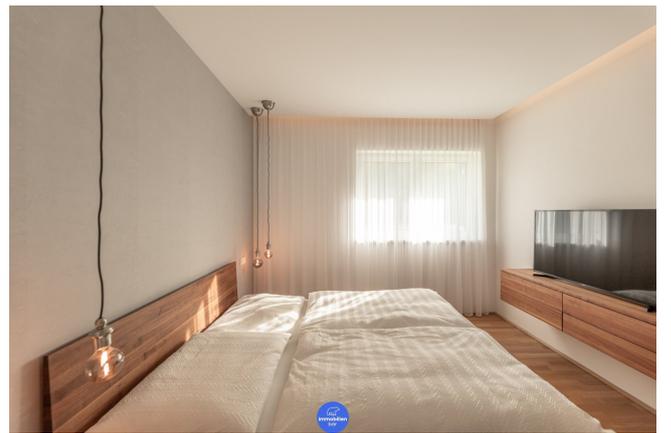
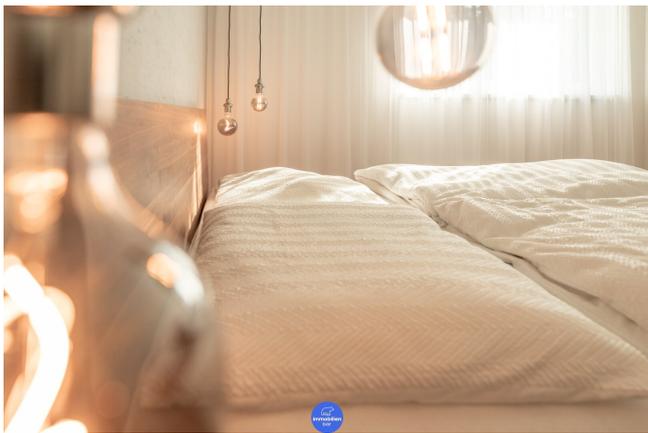


**Lukas Gabriel**

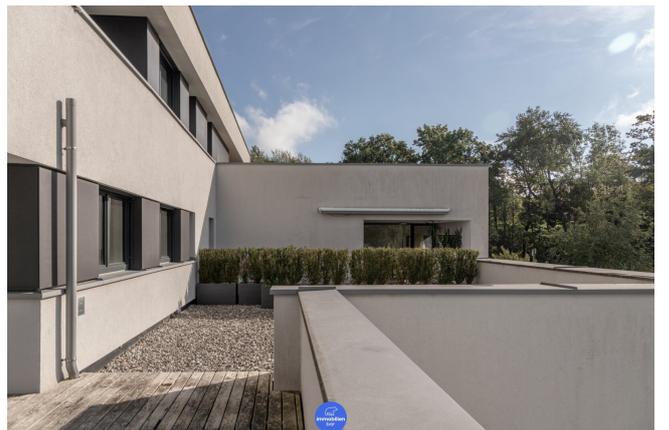
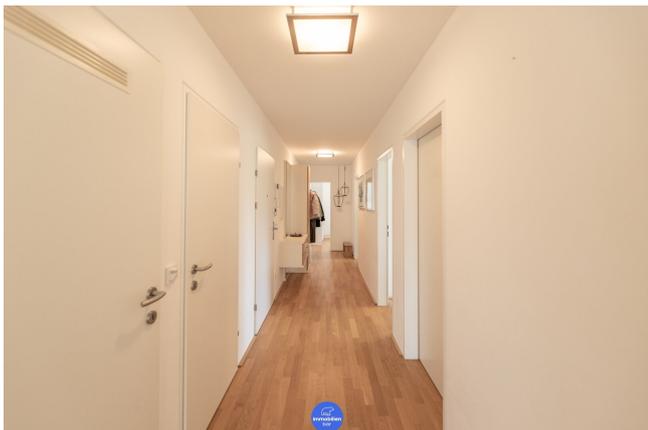
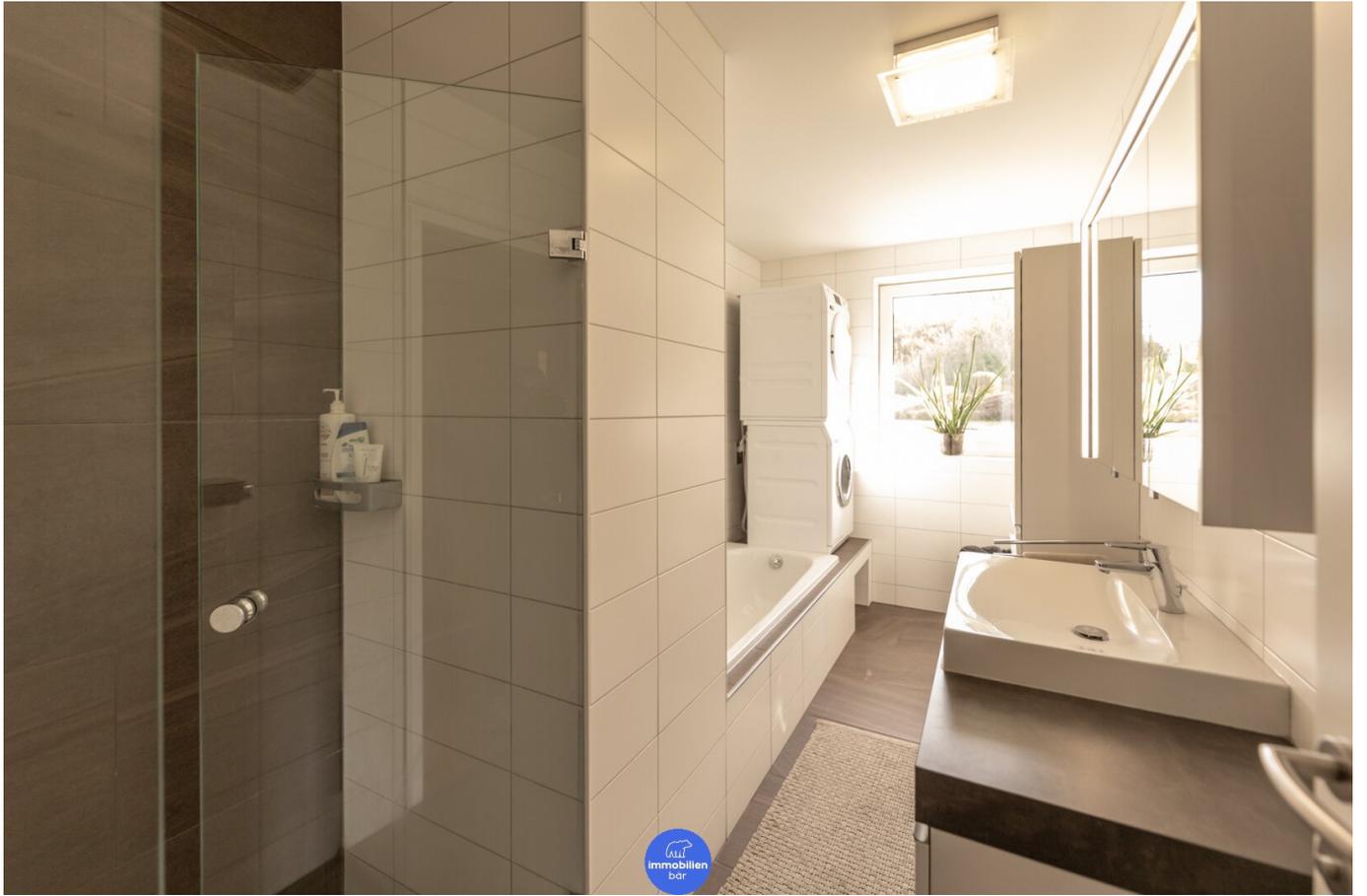
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach



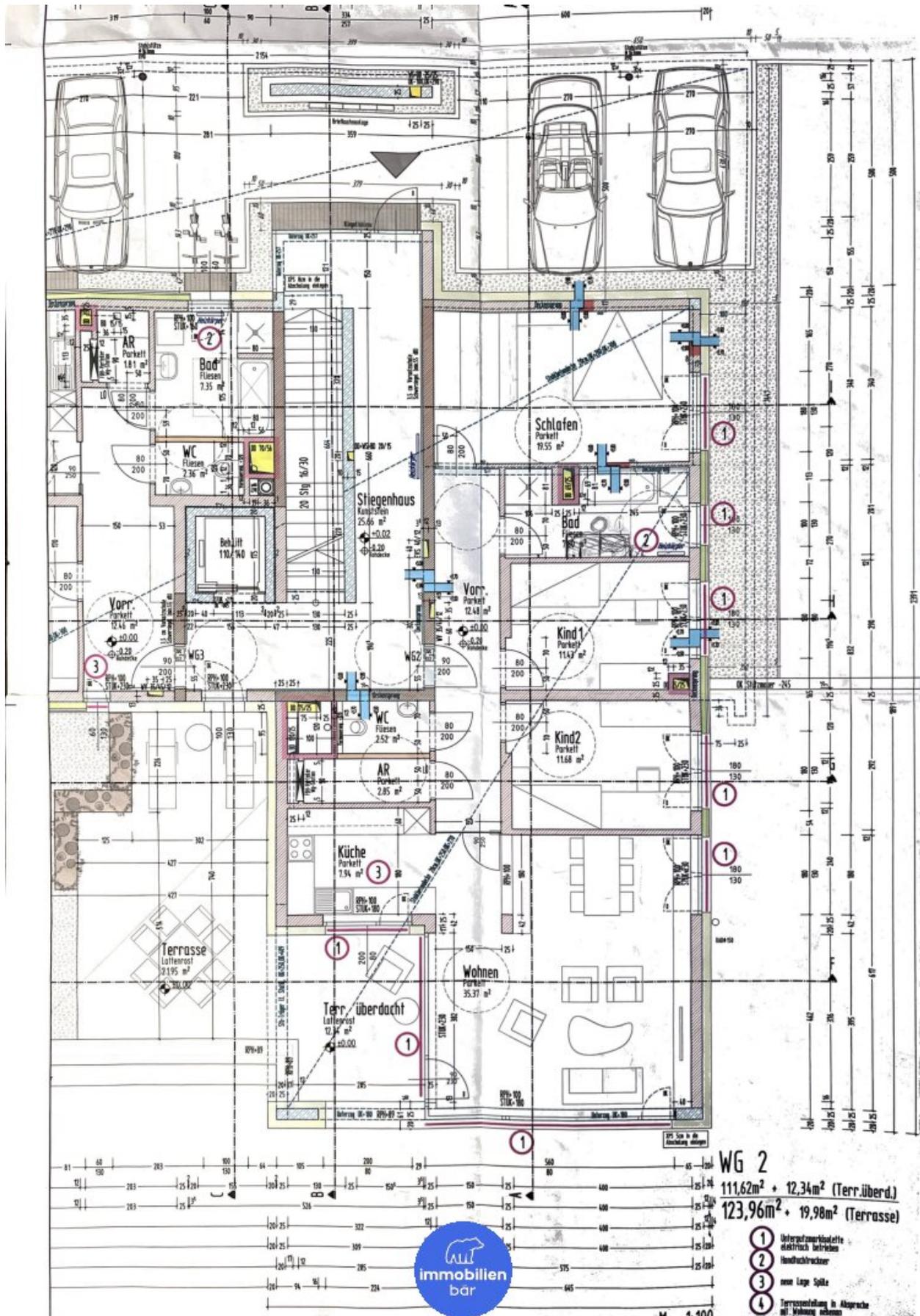












WG 2  
 111,62m<sup>2</sup> + 12,34m<sup>2</sup> (Terr.überd.)  
 123,96m<sup>2</sup> + 19,98m<sup>2</sup> (Terrasse)

- ① Unterputzmontierte elektrisch betriebene Handhubtrollen
- ② Handhubtrollen
- ③ neue Lage Spüle
- ④ Terrassenbelag in Abgrache mit Holzbohlen ersetzen



M 1:400

## Objektbeschreibung

Da, wo Moderne auf Natur und Kleinstadtleben trifft, finden Sie ihr neues Eigenheim mit vielen Besonderheiten. Versteckt zwischen den prachtvollen Baumkronen des Stadtparks und in nobler Siedlungslage in Ried im Innkreis befindet sich Ihre neue Traumwohnung mit über 111m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer beeindruckenden Terrasse.

Hier in der modernen Wohnanlage bestehend aus 2 modernen Villen mit je 5 exklusiven Wohneinheiten haben Sie die Möglichkeit, diese großzügige Wohnung zu erwerben. Die Immobilie fasst 4 große Räume, aufgeteilt in ein besonders großes Schlafzimmer, 2 Kinder oder Hobby-Zimmer sowie einen großen Wohn-& Essbereich samt hochwertiger Küche und Zugang zur Terrasse. Zum Objekt zählt außerdem ein Badezimmer sowie ein WC und ein Abstellraum. Der Wohnbereich ist mit einer Fußbodenheizung versehen, und bei der Ausstattung wurde auf besonders hochwertige Materialien Wert gelegt.

Zur Wohnung gehören ein großzügiger Kellerabteil, eine Garage und ein Carportparkplatz.

### Highlights:

- Ruhige Lage, mitten im Grünen
- Nähe Stadtpark
- hochwertige Ausstattung
- exklusive Gegend
- tolle Südwest Ausrichtung
- 4 Zimmer mit toller Raumaufteilung
- hochwertige vollmöblierte Küche

## **Aufteilung:**

- Wohnen: ca. 35,37 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 7,94 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,85 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1: ca. 11,43 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 2: ca. 11,68 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 12,48 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 7,80 m<sup>2</sup>
- Eltern-Schlafzimmer: ca. 19,55 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 2,52 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 34,29m<sup>2</sup> (12,34 m<sup>2</sup> überdacht)

## **Daten & Fakten:**

**Kaufpreis Wohnung:** € 519.000 inkl. Carport, Garage und Küche

### **Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: € 379,49 inkl. Ust.

Rücklagen: € 93,01

Heizung: € 84,89 inkl. Ust.

**Rücklagenstand per 08.10.2024: EUR 34.175,00**

Lt. Hausverwaltung sind keine größeren Sanierungen geplant.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <925m

Apotheke <1.025m

Klinik <1.225m

Krankenhaus <975m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <625m

Kindergarten <1.025m

Höhere Schule <1.200m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.100m

#### **Sonstige**

Bank <1.025m

Geldautomat <1.075m

Polizei <950m

Post <1.175m

#### **Verkehr**

Bus <275m

Bahnhof <850m

Autobahnanschluss <5.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap