

ein echtes Raumwunder



Wohnhaus in Ried im Traunkreis zu kaufen

Objektnummer: 1616_2693

Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4551 Ried im Traunkreis
Baujahr:	ca. 1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	277,00 m ²
Nutzfläche:	182,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	137,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



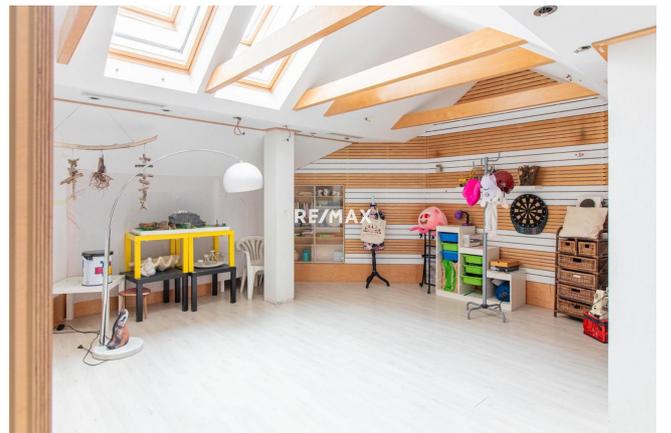
David Winkler

RE/MAX Kirchdorf
Sengsschmiedstraße 10













Objektbeschreibung

für Alle, die mehr als ein Zuhause suchen

Ried im Traunkreis:

Landgemeinde mit beinahe 3.000 Einwohnern; wirtschaftlich aufstrebend, zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten in den ansässigen Industrie- und Gewerbebetrieben; solide Grundversorgung mit Kindergarten und Volksschule, gute Nahversorgung mit Ärzten, Geschäften, Gasthäusern und Tankstelle; was fehlt im nahe gelegenen Kremsmünster und den weiteren Umlandgemeinden: Öffis mit regionalen Bus- und Bahnverbindung nach Wels; beste Verkehrsanbindung durch Autobahnanschluss an die A9, kurze Entfernungen nach Wels und Kirchdorf, schnelle Erreichbarkeit von Linz und Steyr;

Die Lage:

direkt an der österreichischen Romantikstraße im Rieder Ortszentrum; in zentrumsnaher Siedlungslage vis-à-vis von Spar und Raiffeisenbank; nahe zur Gemeinde und Kirche, zur Schule und Kindergarten, zu den ortsansässigen Geschäften und Gasthäusern, zum Sportplatz und ins Fitness-Studio; alles fußläufig erreichbar; öffentliche Verkehrsanbindung ebenfalls in unmittelbarer Nähe; gute Infrastruktur; die nächste Autobahnauffahrt befindet sich nur 3 Autofahrminuten entfernt;

Das Grundstück mit ca. 980 m² Grundfläche; großes Grundstück - kleiner Garten; eben und nach Westen ausgerichteter, kleiner und pflegeleichter Garten; rundum eingezäunt mit Sichtschutzwand zur Hauptstraße;

Das Wohnhaus:

im Erdgeschoss: gesamt rund 130 m² Wohnfläche; Vorraum mit Garderobe und Stiegenaufgang; offener Wohnbereich mit Kachelofen, geräumige Küche mit Tischherd und Essplatz, Schlafzimmer mit integriertem Schrankraum und Ausgang auf die Terrasse, ein weiteres Zimmer als Büro oder Kinderzimmer; Bad mit Wanne und Dusche, getrenntes WC; westseitige Sonnenterrasse angeschlossenen an das Wohnzimmer und zweite Terrasse mit dem fast neuen Pool;

neben dem überdachten Eingangsbereich ein Holzlagerraum und die Doppelgarage; im Dachgeschoss: beinahe 150 m² Wohnfläche; früher ein Tonstudio, heute eine geräumige Wohndiele und 3 großzügige Zimmer; Räume für Bad und WC bereits vorgesehen; Dachflächenfenster sorgen zusätzlich für viel Licht, die Dämmmaßnahmen für das Tonstudio sorgen für ruhigen Schlaf;

der Keller: voll unterkellert mit beinahe 140 m² Nutzfläche; riesiger Vorraum, Heizraum mit Pelletslager, Trockenraum, Waschraum und weiteren 3 praktischen Kellerräumen; teilweise beheizt, Ausgang in den Garten;

Zustand:

Anfang der Neunzigerjahre neu in Massivbauweise errichtet; Dachgeschossausbau Mitte der Neunziger; seither etliches modernisiert und laufend in Stand gehalten; Zentralheizung mit

Pellets, beheizt über Heizkörper; aktuelle Betriebskosten ohne Strom; beziehbar nach Vereinbarung binnen 6 Monaten nach Kaufvertrag;

Mehr als ein Zuhause mit Platz für eine zweite Wohnung oder auch eine gewerbliche Nutzung. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen Ihres neuen Paradieses.

en
gemäß
gesetzl
lichem
Erford
ernis:
H6
ei3
z .
w0
ä k
r

KC
la
s
s
e
H
ei
z
w
ä
r

F0
a .
kt8
o6
r
G
e
s

a

KB
la
s
s
e
F
a
kt
o
r
G
e
s
a

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz

Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten !
Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw
office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.