

**Wohntraum mit Aussicht, Ruhe & Poolparadies - Open
House am Samstag den 14. Juni von 10-12 Uhr**



Einfamilienhaus in Ried zu kaufen

Objektnummer: 1616_2715

Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4551 Ried im Traunkreis
Baujahr:	ca. 1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	174,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	360.000,00 €
Provisionsangabe:	

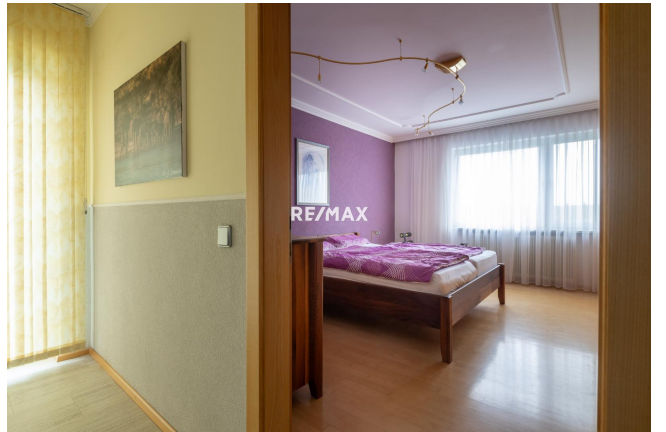
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

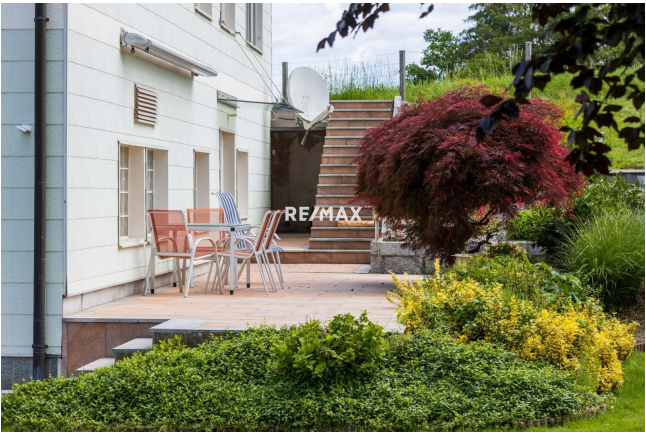


David Winkler

RE/MAX Kirchdorf
Sengsschmiedstraße 10
4560 Kirchdorf an der Krems











Objektbeschreibung

Wohnen mit Aussicht – Familienidylle in Ruhelage mit Pooltraum

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, findet man 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:

Nördlich vom Rieder Ortszentrum; Randlage in kleiner, zentrumsnaher Siedlung; Ruhelage; rund 1,2 km zur Gemeinde und Kirche, Schule und Kindergarten, ortsansässige Geschäfte wie Spar, Raiffeisenbank und Gasthäuser, Sportplatz und Fitness-Studio; auch fußläufig erreichbar; öffentliche Verkehrsanbindung ebenfalls in unmittelbarer Nähe; gute Infrastruktur; nächste Autobahnauffahrt in nur 3 Autofahrminuten;

Das Grundstück:

ca. 1.184m² Grundfläche; pflegeleicht mit Baumbestand und Sträucher angelegt und perfekt an die leichte Hanglage angepasst; traumhafter Ausblick auf die Kremsmauer; absolutes Highlight: Pool mit Hochüberdachung für die Nutzung auch in der kühleren Jahreszeit;

Das Wohnhaus:

rund 160m² Wohnfläche, ca. 174m² Nebenflächen aufgeteilt auf 3 Ebenen; Erdgeschoss beinahe rundum frei zugänglich; für Hobby oder Beruf bestens geeignet; großzügige Doppelgarage, etwas enge Einzelgarage auch als Lager, dazu eine ebenerdige auch von außen begehbbare Werkstatt, daran angeschlossen ein Lagerraum, Lagerraum für Gartengeräte von außen begehbar, Heiz- und Tankraum, Sauna mit entsprechenden Ruheraum sowie der Eingangsbereich mit zusätzlicher Türe in den Garten und der Stiege ins Obergeschoss;

Die Wohnung im Obergeschoss; großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und gemütlichen Kachelofen, daran angeschlossen die möblierte Küche, weiters ein Büro oder Kinderzimmer und ein geräumiges Schlafzimmer, gepflegtes Badezimmer mit Dusche und getrenntes WC; vom Flur aus zu erreichen die beinahe 40 m² große Terrasse; Galerie im Dachgeschoss, ein weiteres Schlafzimmer und der Dachboden;

Zusätzlich freistehend eine geräumige Doppelgarage mit etwas mehr Raumhöhe und Platz für Bus, Wohnmobil oder Segelboot;

Massivhaus errichtet zwischen 1972 und 1980; laufend in Schuss gehalten; gepflegter und zeitgemäßer Zustand; beheizt über eine Öl-Zentralheizung, Wasserversorgung über Gemeinschaftsbrunnen;

Ein Haus mit Seele, Potenzial und einer Lage, die das Beste aus Dorfleben und Stadtnähe vereint. Ideal für Familien, Naturfreunde oder alle, die im Grünen wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein wollen. Neugierig geworden? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – und entdecken Sie Ihr neues Zuhause! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 146.7
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw D
ärmebedarf:
Faktor Gesa 1.65
mtenergieeffi
zienz:
Klasse Faktor C
Gesamtenerg
ieeffizienz:

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.