

# **Charmantes Eckreihenhaus in begehrter Stadtlage**



Außenansicht

**Objektnummer: 0004006661**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4910 Ried im Innkreis
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Nutzfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	478.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



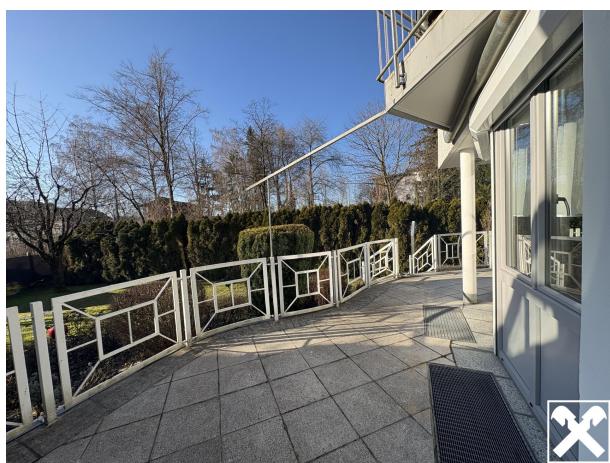
**Christina Niklas**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

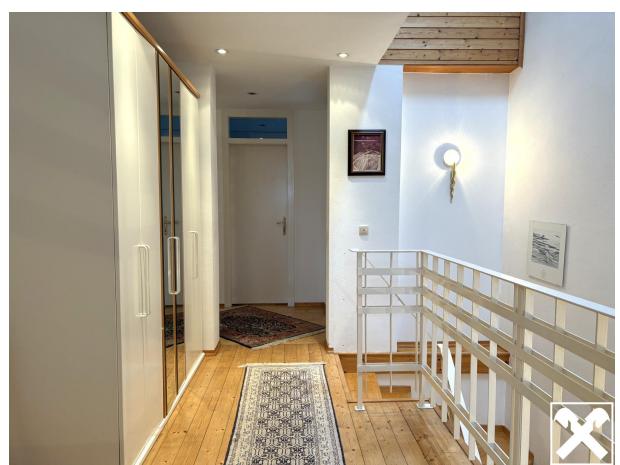
T +43 50 6596 80029783  
H +43 676 8141 9786

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











# Objektbeschreibung

## Eckreihenhaus mit großem Grundstück und Garage in beliebter Wohnlage von Ried im Innkreis.

Dieses Eckreihenhaus mit einer Grundstücksfläche von 551 m<sup>2</sup> liegt in einer beliebten Wohngegend von Ried im Innkreis.

Die Weberzeile sowie der Stadtkern sind in unmittelbarer Nähe. Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1989/1990 in massiver Ziegelbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Wohnnutzfläche von rund 128 m<sup>2</sup> (exkl. Keller). Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Im Wohn- und Essbereich sorgt ein schöner Kachelofen für angenehme Wärme und unterstreicht den gemütlichen Charakter des Hauses. Zwei große, doppelflügelige Türen zwischen Diele und Wohnbereich sind ein besonderes Detail und verleihen dem Haus einen zeitlosen Charme.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Pelletsheizung aus dem Jahr 2023 mittels Heizkörpern. In Bad und Vorräum ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. Großteils sind doppelverglaste Kunststofffenster verbaut. Als Bodenbeläge wurden Fliesen sowie Holzböden gewählt.

Neben dem Keller stehen auch die Garage sowie eine Gartenhütte als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Der großzügige, gepflegte Garten grenzt direkt an einen idyllischen Spazierweg und bietet viel Platz zum Entspannen. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man direkt auf die große Terrasse mit schönem Blick in den Garten.

## Raumaufteilung

## **Erdgeschoss:**

- Vorraum
- WC
- Abstellraum / Garderobe
- Diele mit gemütlicher Eckbank und Zugang zur Terrasse
- Küche
- Wohnzimmer mit großzügigen Fensterflächen, Kachelofen und direktem Terrassenzugang

Die sonnige Terrasse führt in den großen Garten, von dem aus man direkt auf den angrenzenden idyllischen Spazierweg gelangt.

## **Obergeschoss:**

- Diele
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- WC
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Zimmer mit Balkonzugang
- Großzügiges weiteres Zimmer mit Zugang zum Balkon

## **Keller:**

- Abstellraum
- Hobbyraum
- Heizraum
- Lagerraum
- Pelletraum

Eine Immobilie in ruhiger, naturnaher Lage – und dennoch mitten im Stadtgeschehen.

Nicht barrierefrei.

Verfügbar nach Vereinbarung.