

Dr. Thomas-Senn-Straße, 4910 Ried im Innkreis | Wohnung | Objektnummer: 5207

# REIHENHAUS-CHARAKTER - TOP18 - exklusiv, provisionsfrei, 4-Zimmer Neubau in Bestlage inkl. Eigengarten



Ihr Ansprechpartner

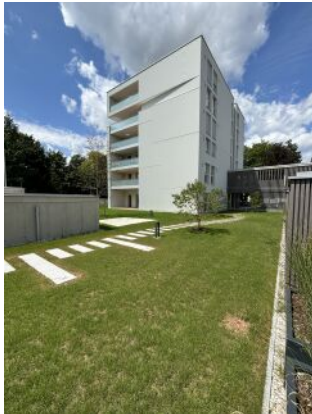
**Michael Kühberger**

Leiter Abteilung Verkauf und Wohnungsberatung

+43 7752 85828 231

beratung@isg-wohnen.at

## REIHENHAUS-CHARAKTER - TOP18 - exklusiv, provisionsfrei, 4-Zimmer Neubau in Bestlage inkl. Eigengarten



### Lage

VIELFALT MITTEN IN DER STADT - modern und zeitlos präsentiert sich die neue Wohnanlage an der Dr.-Thomas-Senn-Straße in Ried im Innkreis.

### Beschreibung

#### **Traumhafte Maisonette-Wohnung mit 4 Zimmern und ca. 130 m<sup>2</sup> in Top-Lage - provisionsfrei!**

Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven und geräumigen Maisonette-Wohnung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese traumhafte 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie in einer sehr begehrten Wohngegend der Stadt. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt: Komfort, Stil und eine erstklassige Lage.

#### **Highlights der Wohnung:**

- **Großzügiger Wohnbereich:** Der offene und lichtdurchflutete Wohnraum bildet das Herzstück dieser Wohnung. Hier können Sie Ihre persönliche Wohlfühloase gestalten.
- **Drei geräumige Schlafzimmer:** Jedes der drei Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Erholung und Entspannung. Zwei Schlafzimmer verfügen über direkten Zugang zur Loggia im ersten Obergeschoß.
- **Loggien:** Genießen Sie die frische Luft und den Blick auf die Umgebung von Ihren eigenen Loggien aus.
- **Eigengarten:** Ihr privater Gartenbereich ist ideal für Grillabende oder einfach zum Entspannen.
- **Zwei moderne Badezimmer:** Im Erdgeschoß befindet sich ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC. Im Obergeschoß befindet sich ein weiteres stilvolles Badezimmer mit einer großen Badewanne lädt zum Entspannen ein.

- **Exklusive Ausstattung:** Die Wohnung ist mit erstklassigen Materialien und modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, um Ihren Wohnkomfort zu maximieren.
- **Maisonette-Charakter:** Dank der großzügigen Aufteilung auf zwei Etagen haben Sie viel Platz und Privatsphäre für sich und Ihre Familie.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, mit exzellenter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. In unmittelbarer Nähe finden Sie Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen.

### Parken:

Optional besteht die Möglichkeit, zusätzlich einen Stellplatz für Ihr KFZ in der lichtdurchfluteten und freundlich gestalteten Tiefgarage zu erwerben. Wahlweise sind diese Stellplätze in der Standard-Ausführung (Kaufpreis € 34.680,00) oder mit E-Mobilitätsanschluss (Kaufpreis € 36.610,00) verfügbar.

### Kontakt:

Für weitere Informationen und Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

### Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

## Eckdaten

|               |                           |                  |                                                                                                         |
|---------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 102,4 m <sup>2</sup>  | Nutzungsart:     | Wohnen                                                                                                  |
| Gesamtfläche: | ca. 129,38 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig: | Ja                                                                                                      |
| Gartenfläche: | ca. 42 m <sup>2</sup>     | Beziehbar:       | sofort                                                                                                  |
| Loggiafläche: | ca. 26,98 m <sup>2</sup>  | Eigentumsform:   | Wohnungseigentum in Entstehung                                                                          |
| Etage:        | EG / Erdgeschoß           | Mobiliar:        | nicht möbliert                                                                                          |
| Zimmer:       | 4                         | Heizung:         | Fußbodenheizung                                                                                         |
| Bäder:        | 2                         |                  |                                                                                                         |
| WCs:          | 1                         | Lagebewertung:   | sehr gut                                                                                                |
| Abstellräume: | 1                         | Bauart:          | Neubau                                                                                                  |
| Gärten:       | 1                         | Zustand:         | Erstbezug                                                                                               |
| Loggien:      | 2                         | Baujahr:         | 2024                                                                                                    |
|               |                           | Ausrichtung:     | Südwesten                                                                                               |
|               |                           | Energieausweis:  |                                                                                                         |
|               |                           | Gültig bis:      | 20.08.2033                                                                                              |
|               |                           | HWB:             | <span style="background-color: #28a745; color: white; padding: 2px;">B</span> 38,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                           | fGEE:            | <span style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px;">A+</span> 0,7                      |

## Ausstattung

|              |                            |            |                                                                                 |
|--------------|----------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise:    | Massiv                     | Belüftung: | kontrollierte Wohnraumlüftung                                                   |
| Dachform:    | Flachdach                  | Balkon:    | Südwestbalkon / -terrasse                                                       |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller | Fenster:   | Außenliegender Sonnenschutz                                                     |
| Boden:       | Fliesen, Parkett           | Bad:       | Badewanne, Dusche                                                               |
| Fahrstuhl:   | Personenaufzug             | Extras:    | Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht |
| Befeuern:    | Fernwärme                  |            |                                                                                 |

## Preisinformationen

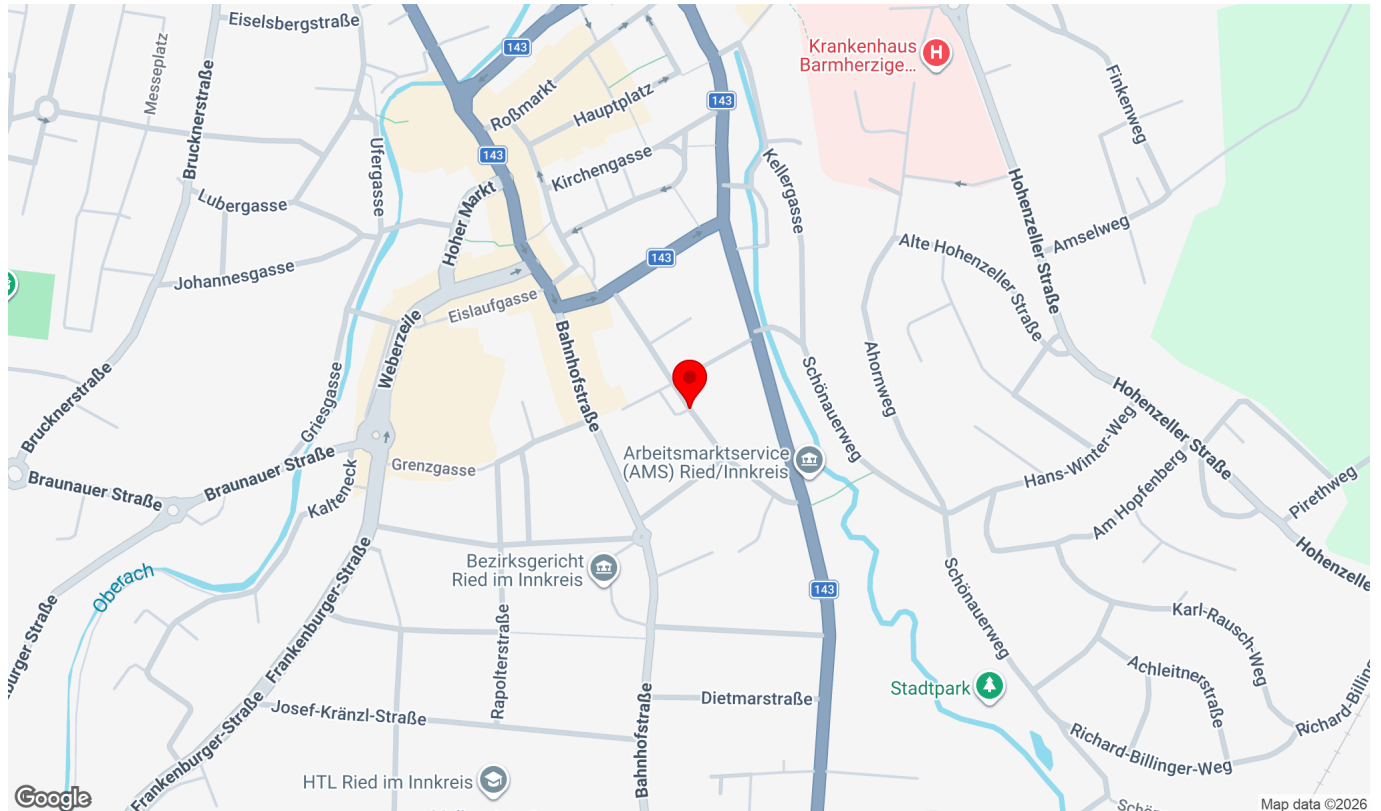
|                             |              |                             |                        |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|------------------------|
| Kaufpreis:                  | 470.640,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                  |
|                             |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                  |
| Betriebskosten:             | 311,00 €     | Vertragserrichtungskosten:  | 1,1% zzgl. Barauslagen |
| Heizkosten:                 | 84,00 €      |                             |                        |
| Reparaturrücklage:          | 54,00 €      |                             |                        |
| Umsatzsteuer:               | 53,30 €      |                             |                        |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 502,30 €     |                             |                        |

## Weitere Fotos

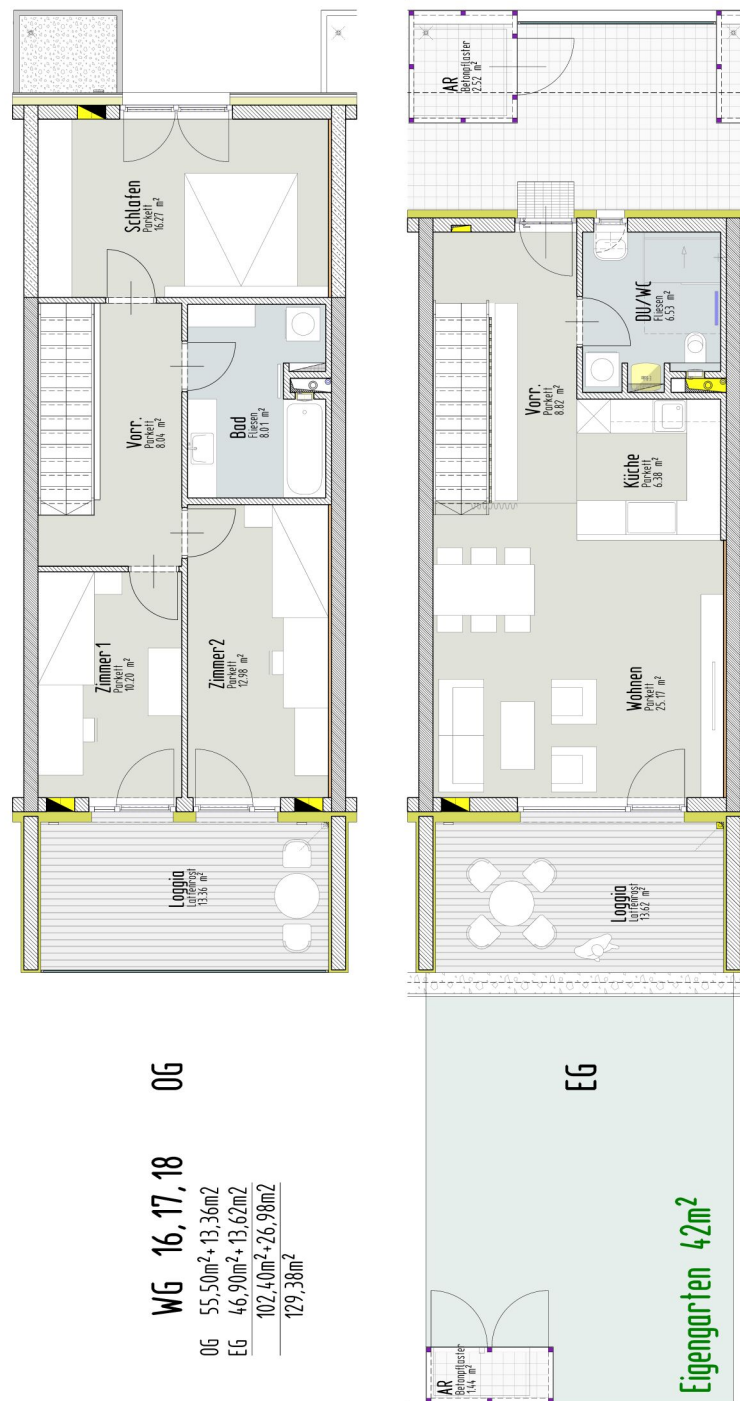


## Lage

Dr. Thomas-Senn-Straße, 4910 Ried im Innkreis



# Plan



# Plan

