

## Wohnhaus im Zentrum von Riedau



1\_Hausansicht

**Objektnummer: 3040\_1963**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4752 Riedau                              |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 128,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 6  |
| <b>Bäder:</b>            | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>E</b> 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 189.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Alexander Hörmandinger

RE/MAX Fit Schärding  
Ludwig-Pfliegl-Gasse 1  
4780 Schärding

H +43 (0)664 75 02 80 20

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









## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus befindet sich im Zentrum von Riedau, einer ruhigen und gut angebundenen Gegend. Das Grundstück umfasst ca. 173 m<sup>2</sup> und ist als Kerngebiet gewidmet. Die Wohnnutzfläche des Hauses beträgt ca. 128 m<sup>2</sup>, was ausreichend Platz für eine Familie oder mehrere Parteien bietet. Das Haus ist in zwei Etagen unterteilt, wobei sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss funktionale und gut geschnittene Räume vorhanden sind. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit WC und ein praktischer Abstellraum. Das Obergeschoss bietet eine weitere Küche, drei Zimmer sowie ein weiteres Bad mit WC. Das Haus ist teilweise möbliert und bietet somit sowohl eine gemütliche Atmosphäre als auch die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die Fenster wurden im Jahr 2007 erneuert, und die Heizung wurde 2010 modernisiert, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Für die Fahrzeuge gibt es Abstellplätze im Freien, was den Komfort für die Bewohner erhöht. Besonders hervorzuheben ist die umfassende General-Sanierung im Jahr 2020. Dabei wurde das Dach inklusive Dachstuhl und Dachbodenisolierung erneuert, das Haus erhielt einen neuen PREFA-Dachbelag, und die Fassade wurde mit einem 12 cm starken Vollwärmeschutz versehen. Außerdem wurden alle Fenster mit Rollläden ausgestattet, und es wurde eine neue Küche im Obergeschoss eingebaut. Das Haus wird durch Fernwärme beheizt und ist an die örtliche Wasserversorgung und den Kanalanschluss angeschlossen, was für eine zuverlässige Versorgung sorgt. Diese Sanierungen und Renovierungen tragen maßgeblich zur Energieeffizienz und zur langfristigen Werterhaltung des Hauses bei. Ideal für Menschen, die in einer zentralen Lage wohnen möchten und dabei auf eine moderne Ausstattung und hohe Wohnqualität Wert legen. Das Einfamilienhaus befindet sich ca. 25 km von der Barockstadt Schärding entfernt und bietet damit eine ausgezeichnete Anbindung an diese historische Stadt mit ihrem charmanten Flair und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Zudem ist der Autobahnanschluss A8 (Haag/Ried) in der Nähe, was eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Städte und eine unkomplizierte Verbindung zu überregionalen Zielen ermöglicht. Die zentrale Lage in Riedau sorgt für eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. **BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.** Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 162.0 kW

mebedarf/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H E

eizwärm

ebedarf: