

**Tolle Wohnanlage mit genehmigten Plan zur  
Weiterentwicklung!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25829**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4752 Riedau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1955
<b>Wohnfläche:</b>	1.334,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.121,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	829.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950  
F +43 732 660 260 - 22

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

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer großen Wohnanlage, die Sie entweder nach dem bereits vorliegenden, genehmigten Einreichplan oder nach eigenen Vorstellungen umbauen bzw. sanieren können? Dann könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein! Bei dem Erwerb dieser Immobilie kaufen Sie ein Wohnobjekt mit insgesamt ca. 4.324 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie einem Garagenriegel (Garage 1, 3-5 und 7-9). Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 1.334,06 m<sup>2</sup>, die Allgemeinflächen ca. 787 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche ca. 2.121,36 m<sup>2</sup>. Aufgeteilt ist dieses Objekt auf 3 Geschosse und es ist voll unterkellert. Zurzeit umfasst es 22 Wohnungen sowie 9 Garagen. Bei dem bereits vorliegenden genehmigten Einreichplan würde ein Umbau auf 27 Wohneinheiten, aufgeteilt auf EG, 1. Stock und DG und 40 Außenparkplätze durchgeführt werden. Auch Außenflächen sind bei den einzelnen Wohnungen geplant. Es haben bereits umfangreiche Abbrucharbeiten (Entkernung im Innenbereich) stattgefunden und mit der vorliegenden Baugenehmigung und dem bewilligten Einreichplan kann jederzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden. Natürlich liegt es ganz an Ihnen, ob bzw. wie Sie die Sanierung dieser Immobilie durchführen möchten. Somit haben Sie einen großen Gestaltungsspielraum um eigene Wünsche umsetzen zu können und das Objekt dann je nach Bedarf zu nutzen. Sowohl HWB und fGEE Werte beziehen sich auf das Objekt nach der geplanten Sanierung. Lage: Die Lage ist positiv hervorzuheben. Die Marktgemeinde Riedau liegt unmittelbar entfernt. Hier finden Sie alles, was Sie und auch Ihre Mieter zum täglichen Leben brauchen. Angefangen von Nahversorger, über Kindergarten und Schulen, sowie Gasthäuser. Auch für optimale Freizeitgestaltung ist beispielsweise durch das Freibad gesorgt. Ebenso ist die gute öffentliche Verkehrsanbindung zu erwähnen, denn der Bahnhof Riedau ist fußläufig erreichbar. Zu den Städten Ried im Innkreis und auch Schärding gelangen Sie rasch mit dem Auto in ca. 20 - 30 Minuten. Zögern Sie nicht lange und verschaffen Sie sich direkt ein Bild vor Ort von der facettenreichen Immobilie, die enormes Potential für Investoren bietet. Kontaktieren Sie uns, um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed  
edarf: 46.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz B  
wärmebedarf  
:  
Faktor Gesa 0.8  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse A  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.