

**PROVISIONSFREI - Ansprechende  
2-Zimmer-Gartenwohnung mit Parkplatz in Ried i. T. zu  
verkaufen!**



Finanzierungsbeispiel

**Objektnummer: 6271/21518**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4551 Ried im Traunkreis
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	57,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	219.445,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,47 €
<b>USt.:</b>	14,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80







## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI! Gartenwohnung in Ruhelage samt Loggia und Eigengarten in Ried im Traunkreis zu verkaufen!

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62,86m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoß eines Wohnhauses, welches ab sofort bezugsfertig ist, lässt keine Wünsche offen und ist barrierefrei zugänglich.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur ca. 8m<sup>2</sup> südwestlich ausgerichteten Loggia führt in den ca. 57,04m<sup>2</sup> großen begrünten Eigengarten. Dieser eignet sich perfekt zum Empfangen von Gästen oder für gemütliche Sonnenstunden im Freien. Alle weiteren Räumlichkeiten wie das geräumige Schlafzimmer, das Badezimmer, die separate Toilette mit Handwaschbecken und ein zusätzlicher Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch, und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Parkettboden. Bezüglich Fliesen in Vor- und Abstellraum sowie Badezimmer und WC können gerne Sonderwünsche noch berücksichtigt werden.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) werden elektrische Raffstores angebracht. Eine Stützkühlung über die Fußbodenheizung sorgt in den heißen Sommermonaten für angenehme Temperaturen.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Wärmepumpe mit Erdwärme beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia
- Eigengarten

Ein weiterer Pluspunkt ist der bereits im Kaufpreis inkludierte "Kellerersatzraum" im Erdgeschoß, welcher ausreichend Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Wasch- und Trockenraum sowie begrünte Außenflächen samt Kinderspielplatz für alle Bewohner zugänglich.

Der Wohnung ist ein Frestellplatz zugeordnet, welcher noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu € 8.000,00 mit anzukaufen ist.

Auf Wunsch kann eine Ladestation für E-Mobilität angebracht werden.

Aufgrund der zentralen Lage befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gasthäuser sowie Ärzte etc. nur wenige Geh- bzw. Autominuten entfernt.

KAUFPREIS schlüsselfertig:  
€ 219.445,51

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 157,82 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. € 19,04.

#### KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: € 3.800,00 inkl. USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen
- Mitgliedschaft LEBENSÄRÄUME iHv einmalig € 210,- je Käufer

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap