

## Naturnahes Landhaus am Siedlungsrand Nähe Ried/Rdmk



### ÜBERBLICK

<b>Objekt Id:</b>	724
<b>Bundesland:</b>	Oberösterreich
<b>Bezirk:</b>	Perg
<b>Ort:</b>	Ried in der Riedmark

### PREISE

<b>Preis:</b>	€ 385.000,00
<b>Heizkosten:</b>	€ 160,00
<b>Betriebskosten:</b>	€ 90,00
<b>Provision:</b>	3 % + 20% MWST

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	253,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche ca.:</b>	1.390,00 m <sup>2</sup>
<b>Terassenfläche ca.:</b>	61,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Widmung:</b>	Bauland Dorfgebiet/Grünland

<b>Stellplätze</b>	4
<b>Freiplatz:</b>	
<b>Stellplätze Garage:</b>	1
<b>Barrierefrei:</b>	nein
<b>Möbliert:</b>	ja
<b>Kabel Sat TV:</b>	ja
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	140 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,51

Dieses ursprünglich im 19. Jahrhundert erwähnte Landhaus wurde im Jahr 2012 behutsam und liebevoll ausgebaut und renoviert. Platz für Familien ist ausreichend vorhanden, sogar eine eigene Einheit im Erdgeschoß wurde geschaffen. Diese wurde bis jetzt zum Teil als Büro genutzt, bringt jedoch nahezu alle Voraussetzungen für eine 2. Wohneinheit mit. Das Haus ist mit einer Zentral-Heizung ausgestattet, zusätzliche Wärme spendet ein heimeliger Einzelofen im Esszimmer und sorgt dabei für romantisches Knistern an kalten Wintertagen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die großzügige Terrasse im Obergeschoß gelegt. Direkt vom Essbereich erreichbar, lädt diese dazu ein, das Frühstück oder laue Sommernächte mit freiem Blick bis in die Voralpen zu genießen.

#### Lage und Erreichbarkeit:

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Siedlung, wenige Fahrminuten entfernt vom Ortskern Ried in der Riedmark. An diesem Platz können Sie sprichwörtlich Fuchs und Hase beim Gute-Nachtsagen beiwohnen. Kindergarten und Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

#### Raumaufteilung und Nutzung:

Im Erdgeschoß befinden sich eine Garage, die Technik-, Lagerräume und eine Werkstätte. Auch die separate Wohn- bzw. Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoß und ist über einen eigenen Eingang erreichbar. Das Obergeschoß bietet mit 4 Schlafräumen ausreichend Platz für eine Familie mit 3 Kindern. Das Elternschlafzimmer ist mit einem begehbaren Schrank ausgestattet. Das großzügige Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne und Infrarotkabine rundet das Wohlfühlpaket des Haupthauses ab. Darüber hinaus

befindet sich am Grundstück auch noch ein freistehendes Nebengebäude, das als Lager oder Einstellplatz verwendet werden kann. Für jene Menschen die ein Zuhause mit hohem Erholungswert im Zentralraum suchen, könnte diese Immobilie genau die Richtige sein.

**Kontakt: Manuela Hochreiter 0664/35 79 800**



