SOFORT VERFÜGBAR!

Das INN. Quartier

Wohnen am Stadtpark

Schwimmbadstraße 22/Top 2

www.innquartier.immo


Das INN. Quartier
Wohnen am Stadtpark
Ein ORT zum Durchatmen.

Das INN.Quartier – Wohnen am Stadtpark ist ein Wohnprojekt im Herzen von Ried im Innkreis. Das Gesamtprojekt umfasst fünf Wohnblöcke mit insgesamt 59 Wohnungen, die sich aus saniertem Bestandswohnraum sowie neu errichteten Gebäuden zusammensetzen. Die Kombination aus Bestand und Neubau schafft ein ausgewogenes, etabliertes Wohnumfeld mit nachhaltigem Wert.

Das INN.Quartier bildet ein geschlossenes Ensemble und ist bereits erfolgreich am Markt positioniert. Die Wohnungen verfügen über **Wohnflächen von ca. 48 m² bis 121 m²** und sprechen damit eine breite Mieterstruktur an. Ein Großteil der Einheiten ist bereits langfristig und erfolgreich vermietet, lediglich wenige Wohnungen stehen aktuell leer.

www.innquartier.immo

Das **INN.**
Quartier
Wohnen am Stadtpark

Ein besonderer Fokus liegt auf der Anlegerfreundlichkeit des Projekts: durchdachte Grundrisse, gut vermietbare Wohnungsgrößen sowie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis sorgen für stabile Nachfrage und nachhaltige Erträge. Gleichzeitig eignen sich ausgewählte Einheiten auch für Eigennutzer, die zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

Die Lage direkt am Stadtpark bietet einen seltenen Mehrwert: Grünraum und Erholung in unmittelbarer Nähe, kombiniert mit urbaner Infrastruktur. Der Bahnhof befindet sich einen Katzensprung entfernt, die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht **das INN.Quartier** besonders interessant für Pendler und langfristige Mieter.

www.innquartier.immo


Mitten
im
LEBEN.





Zur Wohnanlage gehören **41 Carports im Innenhof sowie 4 Einzelgaragen,** zusätzlich stehen Kellerabteile zur Verfügung. Teile der Wohnblöcke sind mit Liftanlagen ausgestattet, was den Wohnkomfort weiter erhöht und die langfristige Vermietbarkeit unterstützt.

Das INN.Quartier – Wohnen am Stadtpark steht für eine solide, etablierte Wohninvestition in zentraler Lage von Ried im Innkreis – mit hoher Nachfrage, guter Substanz und nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

www.innquartier.immo

ÜBERSICHT

Das **INN.**
Quartier
Wohnen am Stadtpark

Schwimmbadstraße 22, 22a, 24



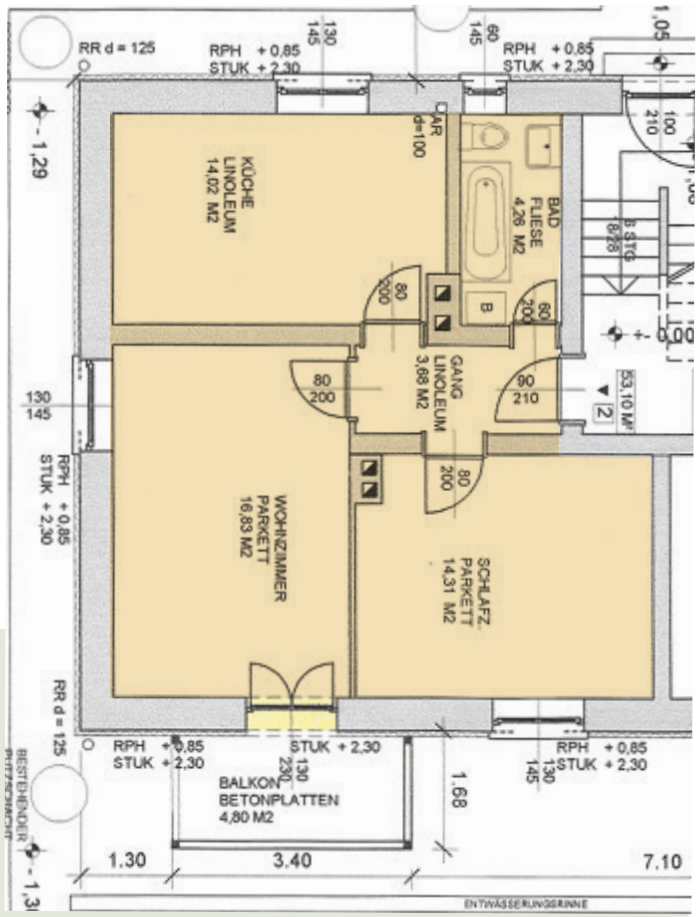
N



EG / TOP 22/2

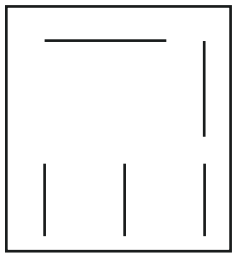
2,5 ZIMMER WHG.

Gang	3,68 m²
Bad/WC	4,26 m²
Küche	14,02 m²
Wohnzimmer	16,83 m²
Schlafzimmer	14,31 m²
Gesamt	**53,10 m²**
Balkon	4,80 m²
Gartenanteil	ca. 256m²
Keller	**13,21 m²**




EG/TOP22/2

DATEN



Das INN.
Quartier
Wohnen am Stadtpark

Wohnfläche 53,10 m²
Balkon 4,80 m²

- geräumige Zimmer
- super Grundriss
- separater Abstellraum

- Keller 3,72 m²

Parkflächen optional:

Carport € 10.000
Freistellplatz € 7.000
Tiefgaragenparkplatz € 12.000

KAUFPREIS

€ 153.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEIS

$HWB_{REF,SK}$ 41,6 kWh/m²a
$f_{GEE,SK}$ 0,85

GRUNDBUCH

GST.Nr. 949/26
EZ 3701
KG 46149




immobilien
bär










immobilien
bär



Das INN. Quartier

Wohnen am Stadtpark



RIED IM INNKREIS

6,78 km² | 12.766 Einwohner

Die Stadt Ried im Innkreis mit rund 12.000 Einwohnerinnen liegt im Herzen des oberösterreichischen Innviertels. Hier treffen Kultur, Sport, Natur, Tourismus und Industrie aufeinander, was die Region zu einem besonders vielfältigen und spannenden Standort macht. Als wirtschaftliches Zentrum des Innviertels mit insgesamt etwa 62.000 Einwohnerinnen bietet Ried eine hervorragende Infrastruktur: von Schulen und Weiterbildungsmöglichkeiten über alle wichtigen Verwaltungsstellen bis hin zu zahlreichen Fachärzten und einem modernen Krankenhaus.



Das **INN.**
Quartier
Wohnen am Stadtpark

Das ganze Jahr über beleben Messen, Veranstaltungen und ein abwechslungsreiches Kulturprogramm die Stadt und ziehen Gäste aus nah und fern an. Dank der guten Verkehrsanbindung ist Ried bestens erreichbar – ob mit dem Auto über die A8, mit der Bahn oder über die internationalen Flughäfen in Linz, Salzburg, München und Wien. Auch größere Städte liegen ganz in der Nähe: Wels erreicht man in etwa 30 Minuten, Linz in 45 Minuten und Salzburg in rund einer Stunde. So vereint Ried im Innkreis die Vorteile einer lebendigen Stadt mit der hohen Lebensqualität einer charmanten Region – und ist sowohl für Bewohnerinnen als auch für Besucherinnen ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Entdecken.



ATTRAKTIVE LAGE IN RIED IM INNKREIS – IDEAL FÜR EIGENNUTZER UND ANLEGER
Die Schwimmbadstraße 22 besticht durch ihre hervorragende Lage in einer beliebten Wohnachse von Ried im Innkreis. Die Immobilie verbindet stille, familienfreundliche Wohnqualität mit perfekter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen – ein Pluspunkt für Eigennutzer und eine starke Basis für nachhaltige Vermietungserträge.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Der Bahnhof Ried im Innkreis ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, sodass Pendler und Reisende bestens angebunden sind. Kindergärten (inkl. Krabbelgruppe in der Nähe) und weitere Betreuungseinrichtungen befinden sich im Nahbereich und sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie das Stadtzentrum mit Gastronomie, Banken und Dienstleistungen liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Lage bietet sowohl hohe Lebensqualität für Familien und Berufstätige als auch Attraktivität für Kapitalanleger: Durch die zentrale Lage im Bezirkshauptort Ried profitieren Sie von einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum, exzellenter Verkehrsanbindung und einer umfassenden Versorgung vor Ort.

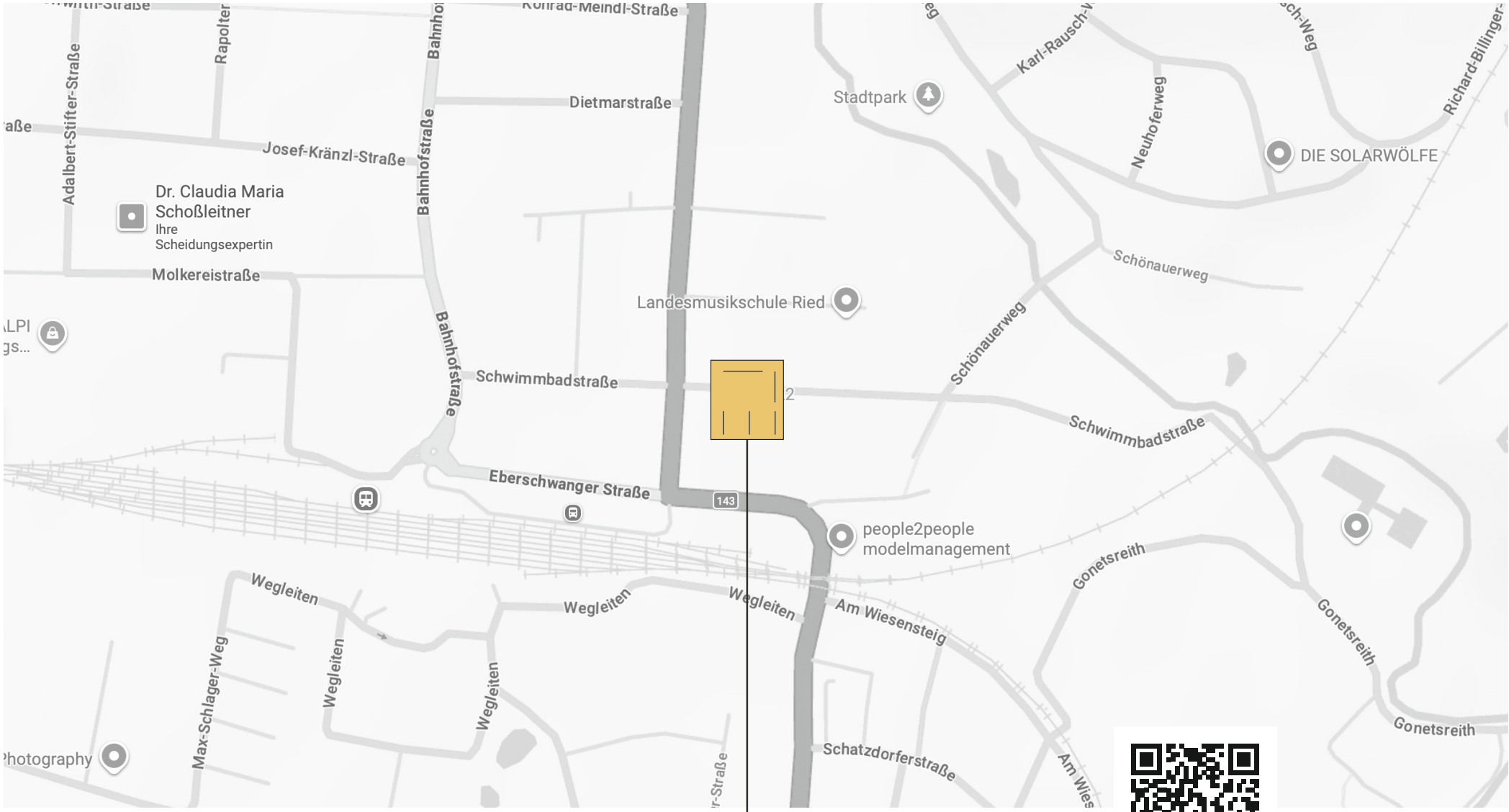
GANZ BEQUEM ZU FUSS ERREICHBAR

Kindergarten	1,1 km / 17 min
Apotheke	1,2 km / 14 min
Bahnhof	400 m / 5 min
Mittelschule	350 m / 5 min
Friseur	1,2 km / 16 min
Supermarkt	1,4 km / 19 min
Restaurant	1,5 km / 17 min
Fitnessstudio	1,2 km / 16 min
WEBERZEILE	1,1 km / 17 min

Fahrzeit zu den umliegenden Städten:

Das INN. Quartier
Wohnen am Stadtpark

ca. 43 min Passau | **ca. 36 min Schärding** | **ca. 37 min Wels** | **ca. 47 min Eferding** | **ca. 59 min. Linz**



Das **INN.** Quartier
Wohnen am Stadtpark

Für den genauen Standort, scannen oder klicken.

KONTAKT

“ Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär



Lukas Gabriel BSc.

T: +43 664 10 49 381
E: lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH, Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort:
Bad Schallerbach

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht g eignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.