

## **Top 10: Stadtleben neu definiert - Exklusiver Luxus, einem privatem Dachgarten und hochmoderne Annehmlichkeiten**



© zuchna VISUALISIERUNG

**Objektnummer: 6674/92**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	181,99 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	226,28 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.395.798,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels



© zuchna VISUALISIERUNG



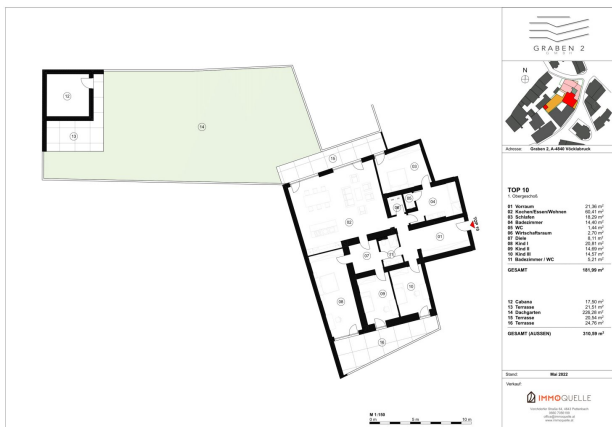
© zuchna VISUALISIERUNG

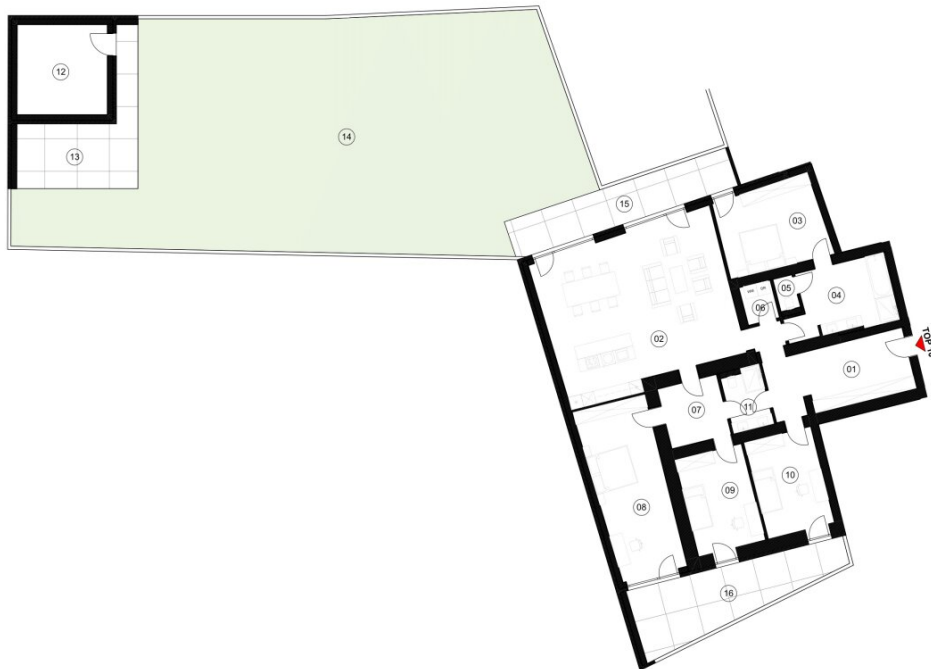


© zuchna VISUALISIERUNG

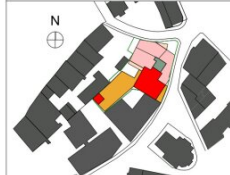


© zuchna VISUALISIERUNG





M 1:150  
0 m 5 m 10 m



Adresse: Graben 2, A-4840 Vöcklabruck

#### TOP 10 1. Obergeschoß

01 Vorraum	21,36 m <sup>2</sup>
02 Kochen/Essen/Wohnen	60,41 m <sup>2</sup>
03 Schlafen	19,23 m <sup>2</sup>
04 Badezimmer	14,40 m <sup>2</sup>
05 WC	1,44 m <sup>2</sup>
06 Wirtschaftsraum	2,70 m <sup>2</sup>
07 Diele	8,11 m <sup>2</sup>
08 Kind I	20,81 m <sup>2</sup>
09 Kind II	14,89 m <sup>2</sup>
10 Kind III	14,57 m <sup>2</sup>
11 Badezimmer / WC	5,21 m <sup>2</sup>

**GESAMT 181,99 m<sup>2</sup>**

12 Cabana	17,50 m <sup>2</sup>
13 Terrasse	21,51 m <sup>2</sup>
14 Dachgarten	226,28 m <sup>2</sup>
15 Terrasse	20,54 m <sup>2</sup>
16 Terrasse	24,76 m <sup>2</sup>

**GESAMT (AUSSEN) 310,59 m<sup>2</sup>**

Stand: Mai 2022

Verkauf:



Vorchdorf 8260, 44, 4543 Pottenbach  
0660 7156199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## Objektbeschreibung

### **Top 10: Stadtleben neu definiert - Exklusiver Luxus, hochmoderne Annehmlichkeiten und ein privater Dachgarten als Rückzugsort für gesellige Stunden**

Privatsphäre und kühner Luxus vereinen sich in dieser westlich ausgerichteten Wohnung mit Dachgartenparadies -im ersten Stock einer der neuesten und feinsten Adressen Vöcklabrucks, zwischen Graben 2 und der Jungmairgasse. Diskret von der Straße versteckt, ist sie bis Dezember 2025 bezugsfertig und wartet auf den einen, wertschätzenden Käufer, der sie sein Eigen nennen möchte.

Mit einer Wohnfläche von 181,99 m<sup>2</sup> und traumhaften Außenflächen von 310,59 m<sup>2</sup> nimmt dieses Domizil eine herausragende Stellung in einem atemberaubenden Immobilienensemble aus sieben großzügigen Residenzen, einem Penthouse und sechs erstklassigen Büroeinheiten ein. Es balanciert grüne Gartenfrische mit detailverliebtem Luxus und historische Baustrukturen mit innovativem, zukunftsweisendem Innendesign.

Der angenehm großzügige Eingang samt Garderobe empfängt Sie und Ihre Gäste nach dem Verlassen des Aufzugs im Stiegenhaus. Von hier führt Sie der kompromisslose Grundriss ganz selbstverständlich in den repräsentativen Wohnbereich. Auf 60,41 m<sup>2</sup> haben Sie mit der ganzen Familie, für Freunde und Gäste genügend Platz, um das Leben in absoluter Behaglichkeit zu genießen.

Auf der linken Seite ist die opulente Luxusküche mit Kochinsel geplant, perfekt für den Mimosa am Sonntagmorgen, eine ausgedehnte Kochsession mit dem Partner oder der Partnerin oder den kräftig-herben Espresso mit Zeitung vor dem Arbeitstag. Die imposante Raumhöhe wirkt hier nicht nur konsequent, sondern akzentuiert die einst standesgemäße Prachtentfaltung und kokettiert mit einer fast loftartigen Lichtdurchflutung.

Zwei riesige Panoramafenster geben den Blick frei auf den Garten, Ihre ganz persönliche Oase der Ruhe. Sie betreten den Garten über eine großzügige, überdachte Terrasse (20,54 m<sup>2</sup>), hier ist der Ausgangspunkt für Grillabende mit Ihren Lieben oder eine herbstliche Cocktailparty mit Ihren Freunden.

Am Anfang des Gartens erwartet Sie ein besonderes Highlight - die überdachte Cabana (17,5 m<sup>2</sup>), in der Sie an heißen Tagen ungestört einen kühlen Drink genießen, mit Ihren Gästen gepflegte Gespräche führen oder einfach nur der Hektik der Stadt entfliehen können - entspannen Sie sich und lassen Sie den Alltagsstress Atemzug für Atemzug an sich abperlen. Ein weiterer, überdachter Freisitz ist optional erhältlich.

Auch die architektonisch meisterhafte Aufteilung Ihres neuen Zuhauses lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie die stilvolle Privatsphäre eines eigenen Master-Schlafzimmers mit eigenem Bad - abgetrennt von drei weiteren Zimmern, die sich für bis zu drei Kinder und auf

Wunsch auch für Gästezimmer oder ein Arbeitszimmer eignen. Abgerundet durch eine nach Süden ausgerichtete und ebenfalls überdachte Terrasse sind bei dieser Vielzahl an Möglichkeiten nur Ihrer Kreativität Grenzen gesetzt.

Das Innendesign zeugt von gewagtem Luxus, der technische Raffinesse mit eleganten Details verbindet. Schon beim Betreten der Wohnung fallen die warmen, hellen Eichenparkettböden und die eleganten, hohen Eichentüren ins Auge. Absolut unverzichtbar und wie ein Wink aus der Zukunft sind die trendigen Aluminium-Holz-Fenster in Mattschwarz - ein echter Hingucker. Diese Farbpalette wird im Bad mit den makellosen Sandtönen des hochwertigen Feinsteinzeugs noch einmal dramatisch erweitert.

**Sie interessieren sich für die Dachgartenwohnung? Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch, per E-Mail oder persönlich in unserem Büro. Wir freuen uns auf Sie und sind Ihnen gerne behilflich.**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

**Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.**

**Qualität bringt Sie ins Rennen. Service jedoch, bringt Sie zum Erfolg.**

Verleihen Sie Ihrer Immobilie den Glanz, den sie verdient, und verkaufen Sie mit überzeugender Präsentation. Unter der Nummer 0660 7056199 erfahren Sie, wie wir Ihr Zuhause in ein begehrtes Highlight auf dem Markt verwandeln können. Jetzt anrufen und den [ersten Schritt zum erfolgreichen Immobilienverkauf](#) machen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap