

**Stilvolles Arbeitsambiente - Moderne und innovative  
Büros von 66,05 m² bis 418,57 m² in bester Vöcklabruckner  
Lage zu verkaufen**



**Objektnummer: 6674/167**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4840 Vöcklabruck                 |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



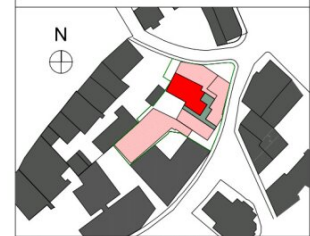
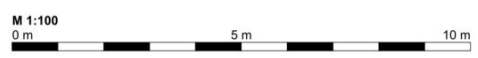
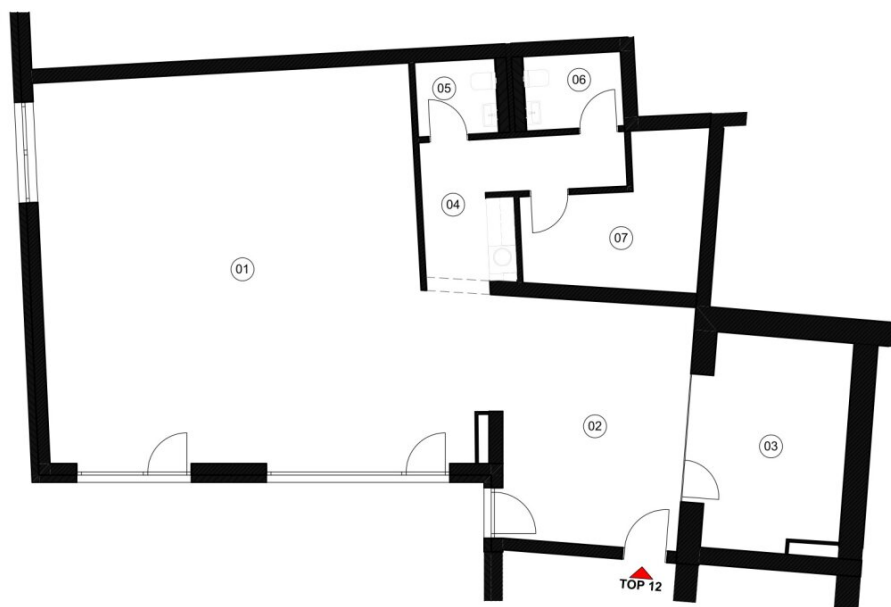
**Matthias Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

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





Adresse: Graben 2, A-4840 Vöcklabruck

**TOP 12**  
Erdgeschoß

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| 01 Büro        | 75,92 m <sup>2</sup>        |
| 02 Empfang     | 21,32 m <sup>2</sup>        |
| 03 Besprechung | 15,18 m <sup>2</sup>        |
| 04 Teeküche    | 9,35 m <sup>2</sup>         |
| 05 WC I        | 2,84 m <sup>2</sup>         |
| 06 WC II       | 3,46 m <sup>2</sup>         |
| 07 Archiv      | 10,39 m <sup>2</sup>        |
| <b>GESAMT</b>  | <b>138,46 m<sup>2</sup></b> |

Stand: Mai 2022

Verkauf:

**IMMOQUELLE**  
 Vorchdorf Strasse 64, 4643 Pettenbach  
 0660 7056199  
 office@immoquelle.at  
 www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Projekt Graben 2 – Hochwertige Gewerbeflächen in Vöcklabruck

Im Zentrum von Vöcklabruck bieten wir erstklassige **Gewerbeflächen** in einem modernen Neubauprojekt. Das gesamte **Erdgeschoss** ist flexibel nutzbar und eignet sich ideal für **Rechtsanwälte, Versicherungen, Steuerberater** oder andere **Dienstleistungsunternehmen**, die Wert auf eine **repräsentative Lage** legen.

## Exklusives Wohnen & Innovatives Arbeiten

Arbeiten und Leben in perfekter Harmonie – das **Projekt Graben 2** bietet Ihnen nicht nur hochwertige **Büroflächen**, sondern auch exklusive **Wohneinheiten**. Die sechs erstklassigen Büroeinheiten sind ideal für Unternehmen, die eine inspirierende **Arbeitsumgebung** mit hochwertigem **Wohnraum** kombinieren möchten.

### Ihre Vorteile:

- **Flexible Flächen** von 66,05 m<sup>2</sup> bis 418,57 m<sup>2</sup>
- **Prestigeträchtige Lage** mit hoher Frequenz und guter Sichtbarkeit
- **Hochwertige Ausstattung** für anspruchsvolle Gewerbenutzer
- **Optimale Erreichbarkeit** mit guter Anbindung und Parkmöglichkeiten
- **Repräsentative Architektur** mit modernen, hellen und stilvollen Büroflächen
- **Flexible Raumgestaltung** mit anpassbaren Konzepten für Einzel- oder Gemeinschaftsbüros
- **Geringe Betriebskosten** durch energieeffiziente Gebäudetechnik
- **Sicherheit & Komfort** durch moderne Zutrittskontrollen und intelligente Gebäudesteuerung

- **Perfekte Balance** zwischen Arbeits- und Wohnbereich, ideal für Unternehmer und Selbstständige

## **Moderne Architektur trifft auf Funktionalität**

Das architektonische Konzept des Projekts verbindet Ästhetik mit Funktionalität. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Arbeitsatmosphäre, während hochwertige Materialien und moderne Ausstattung ein repräsentatives Umfeld schaffen. Die Büroflächen lassen sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen, sodass sowohl Einzelbüros als auch offene Arbeitsbereiche realisiert werden können.

Die Gewerbeflächen bieten optimale Bedingungen für Unternehmen, die Wert auf eine **hochwertige Adresse**, eine **moderne Infrastruktur** und eine **strategisch günstige Lage** legen. Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen und die zentrale Position in Vöcklabruck gewährleisten eine exzellente Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

## **Jetzt informieren und Ihre Gewerbefläche sichern**

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich frühzeitig eine Gewerbefläche in diesem zukunftsweisenden Neubauprojekt zu sichern. Die offene **Flächengestaltung** ermöglicht individuelle Nutzungskonzepte, die exakt auf Ihre Anforderungen zugeschnitten sind.

Profitieren Sie von einer **erstklassigen Geschäftsadresse**, einer repräsentativen Arbeitsumgebung und einer nachhaltigen Infrastruktur in einem der dynamischsten Wirtschaftsstandorte der Region.

**Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung und sichern Sie sich Ihre Fläche in bester Lage.**

**Sie sind interessiert und möchten mehr über diese Büroräumlichkeit erfahren? Kontaktieren Sie uns jederzeit telefonisch, per E-Mail oder persönlich in unserem Büro für eine unverbindliche Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie!**

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