

**Gepflegte 2- Zimmer Wohnung in Vöcklabruck möbliert mit Loggia zu kaufen!**



**Objektnummer: 7359/3479**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	67,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	298,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



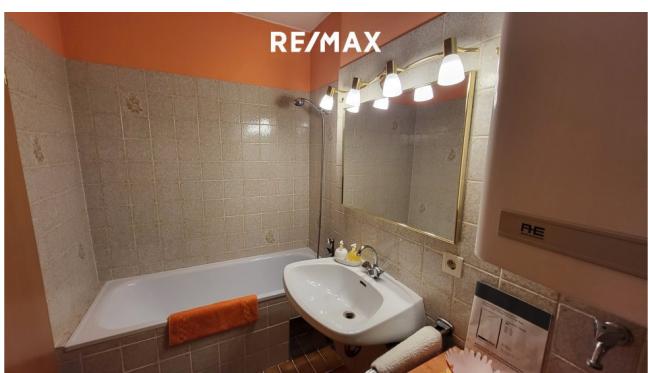
**Alexander Huber**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

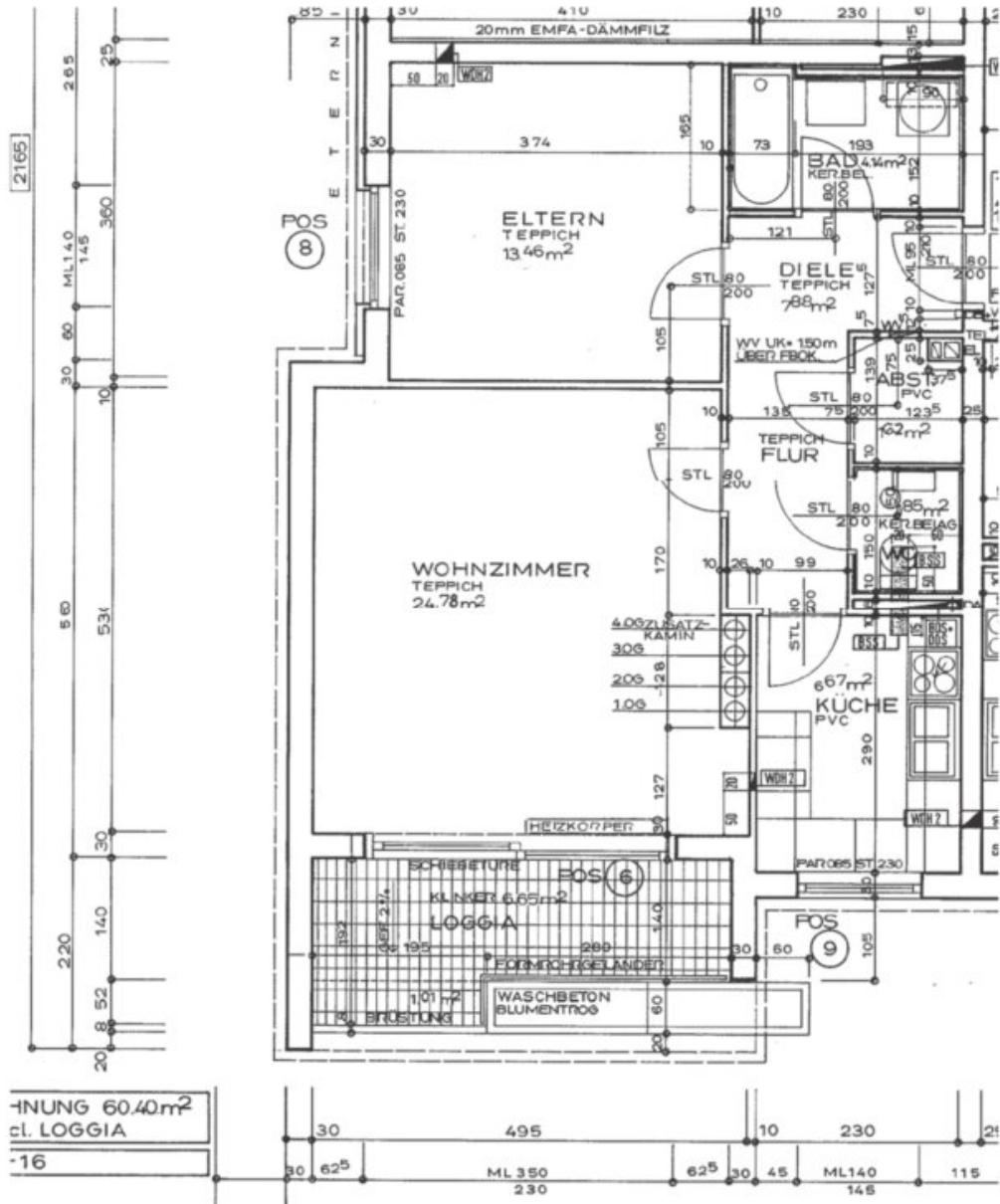
T +43 7672 22 1 22







# Grundriss







1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.  
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Bezirkshauptstadt Vöcklabruck, am Tor zum Salzkammergut!

Diese charmante Wohnung in 4840 Vöcklabruck überzeugt durch ihre optimale Südausrichtung, die für helle und einladende Räume sorgt.

Die Lage könnte kaum besser sein:

Der historische **Stadtplatz von Vöcklabruck** ist nur ca. 1,5 km entfernt und bequem erreichbar. Für Freizeit- und Naturbegeisterte befinden sich der **Attersee** in ca. 10 km und der **Traunsee** in ca. 17 km Entfernung – perfekt für Wochenendausflüge oder sportliche Aktivitäten.

Diese Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Paare oder als Feriendomizil** und bietet die perfekte Kombination aus **urbanem Leben und naturnahem Wohnen**.

Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergarten und eine höhere Schule sind ebenfalls schnell erreichbar. Zudem finden Sie Supermärkte, Bäckereien und Banken in der Umgebung. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel rundet das Angebot ab.

Diese gepflegte Wohnung im 2. Obergeschoß eines 2014 umfassend sanierten Wohnhauses bietet Ihnen auf ca. **67,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein komfortables und modernes Wohnambiente – **zum attraktiven Kaufpreis von nur € 219.000,-**

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre **lichtdurchfluteten Räume** und eine durchdachte Raumaufteilung. Das **Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia** lädt zum Entspannen ein und bietet einen wunderschönen **Ausblick ins Grüne** – der perfekte Ort für gemütliche Stunden im Freien.

Die **Einbauküche** ist stilvoll und funktional gestaltet, zusätzlich mit einem **praktischen Essbereich** ausgestattet. Das **Schlafzimmer**, kürzlich modernisiert und gartenseitig ausgerichtet, garantiert erholsame Nächte. Ein weiteres Plus sind das **geräumige Badezimmer mit Badewanne**, eine **separate Toilette mit Waschbecken** sowie ein **praktischer Abstellraum**.

Beheizt wird die Wohnung über eine **moderne Fernwärmeheizung**, die für wohlige Wärme sorgt – auch an kalten Tagen.

Zusätzliche Annehmlichkeiten der Wohnanlage:

- **Personenaufzug** – barrierefrei bis zur Wohnung
- **Allgemeiner Wasch- und Trockenraum**
- **Fahrradraum** – ideal für aktive Menschen
- **Allgemeiner Garten zur Mitbenutzung**
- **Ausreichend Parkmöglichkeiten** vorhanden

**Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie persönlich überzeugen.

**Ihr Traum vom Eigenheim in Vöcklabruck könnte hier schon bald Realität werden!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap