

**Charmantes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, Balkon,  
Wintergarten und Garage in Vöcklamarkt.**



**Objektnummer: 1214**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4870 Vöcklamarkt
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	40,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



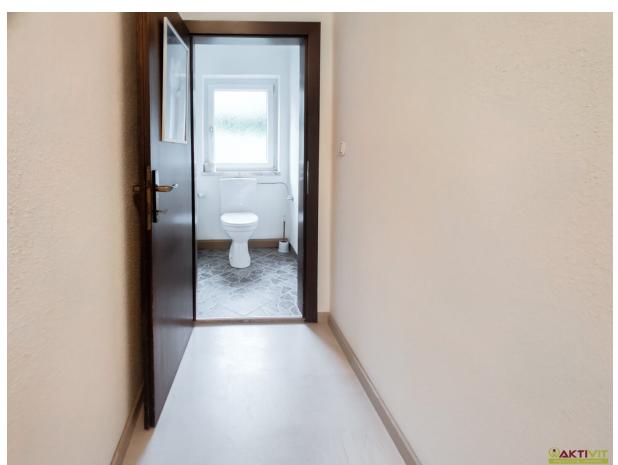
**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2









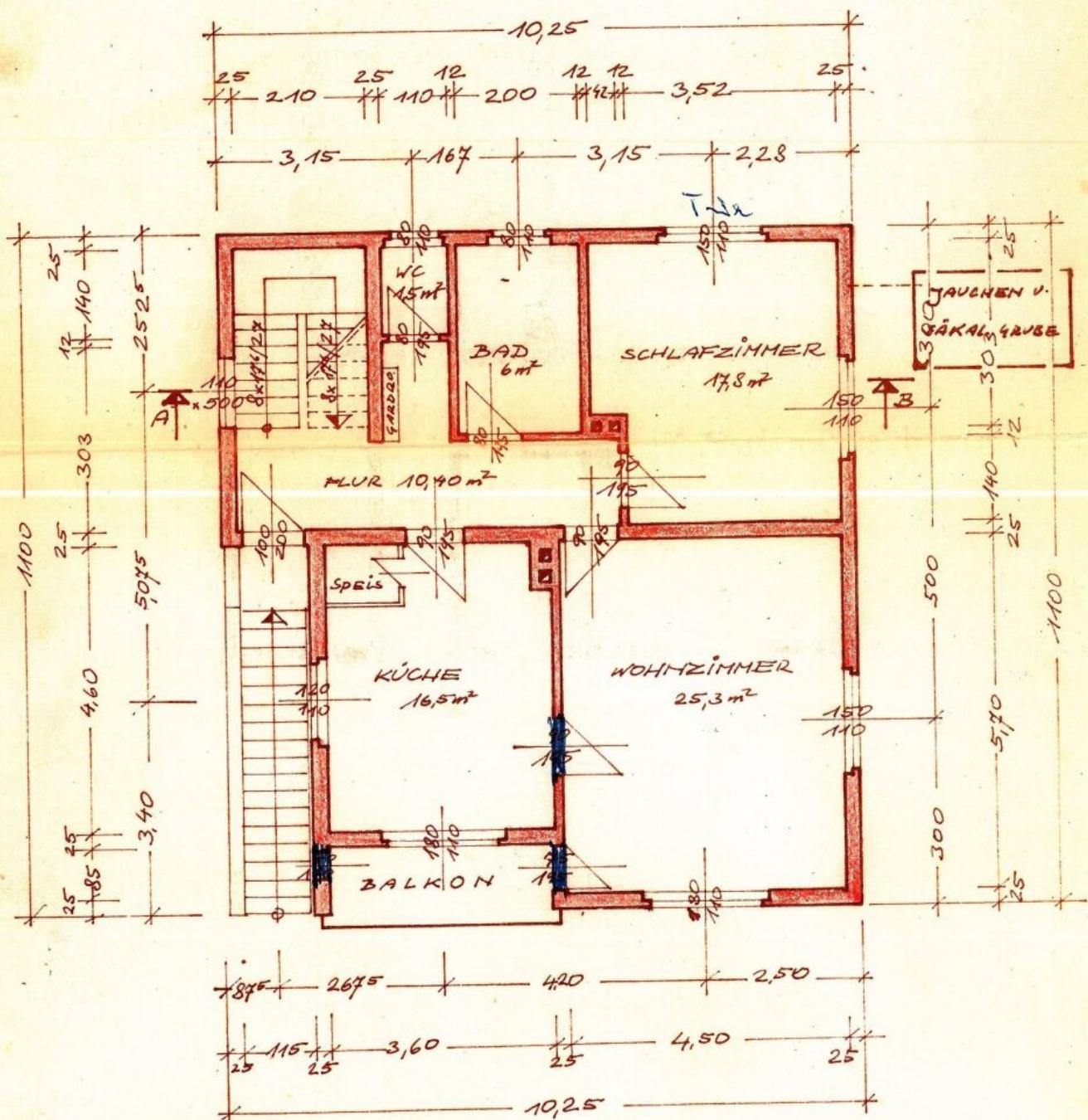




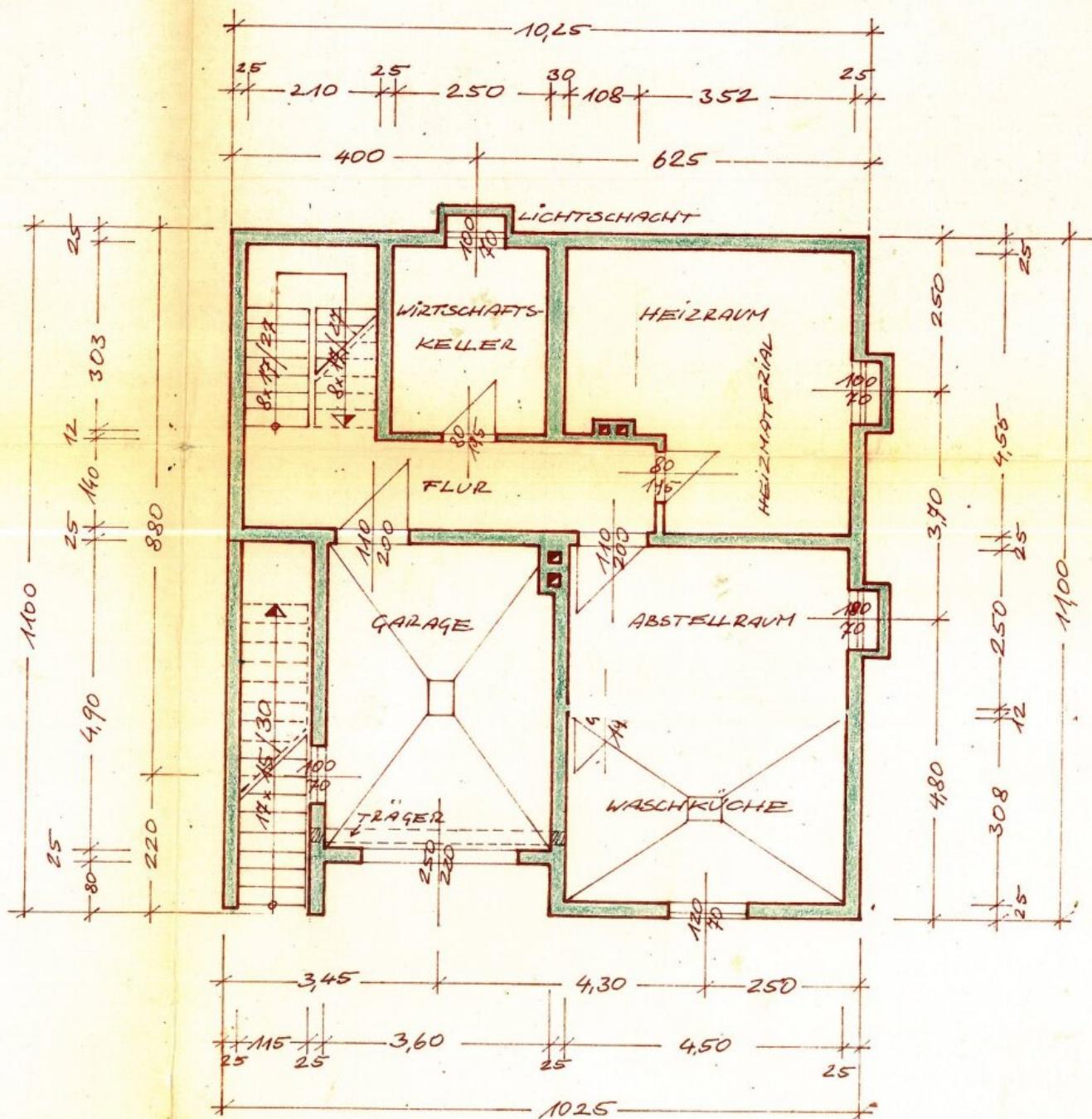




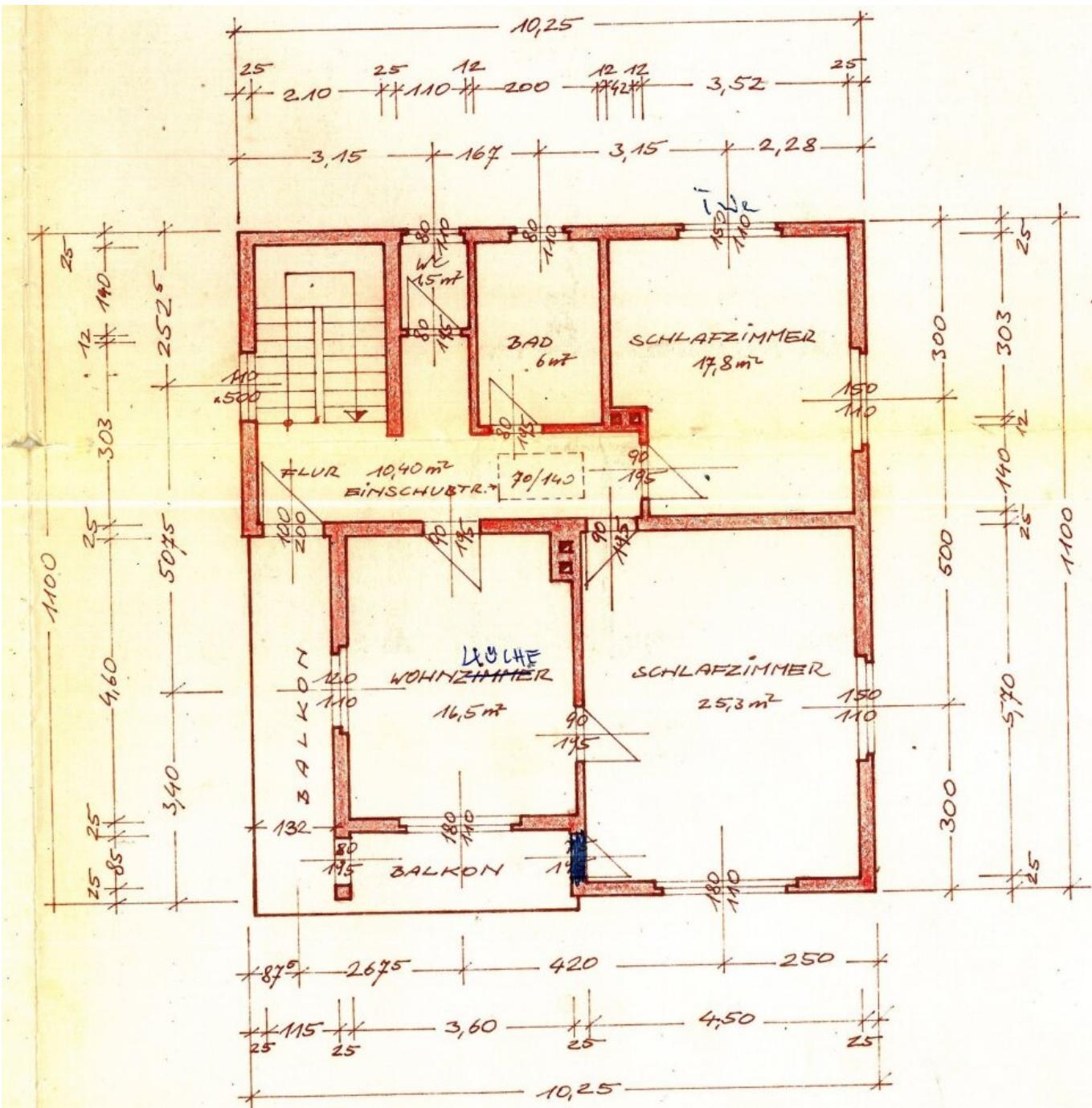
AKTIVIT  
Fertig in Minuten. Einsteckleiste.



ERDGESCHOSS



## KELLERGESELLSCHAFT



OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Liegenschaft befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Vöcklamarkt im Bezirk Vöcklabruck. Das Haus verfügt über rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei nahezu identisch aufgeteilten Wohnebenen. Besonders hervorzuheben sind der Wintergarten, zwei Balkone mit Südwest-Ausrichtung sowie der großzügige Gartenbereich.

### DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Gute Mikrolage im Ort Vöcklamarkt – ruhige, naturnahe Umgebung mit Nahversorgern und öffentlicher Anbindung in fußläufiger Nähe
- Nur ca. 15 Fahrminuten in die nächstgelegene Stadt Vöcklabruck
- Ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Wohneinheiten mit je Küche, Bad, WC, Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Zwei Balkone mit ca. 4 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> Fläche
- Wintergarten mit ca. 11 m<sup>2</sup> Fläche
- Nebenflächen: Garage mit ca. 17,6 m<sup>2</sup>, Keller mit ca. 40,4 m<sup>2</sup>, 4 KFZ-Stellplätze
- Gepflegter Zustand mit umfassender Renovierung 2018 darunter Einbau einer neuen Pelletsheizung
- Dachboden (Rohdachboden) mit ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche – ideal als Lagerfläche oder Ausbaureserve
- Grundstücksgröße: ca. 831 m<sup>2</sup>, großzügiger Gartenbereich vorhanden

## **DAS HAUS**

Das Wohnhaus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss sowie einen voll nutzbaren Keller und einen Rohdachboden. Die Wohnnutzfläche beträgt rund 155 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei nahezu identische Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss gelangt man über eine Außentreppe in einen Flur mit zentralem Treppenhaus. Von hier erschließen sich auf der linken Seite eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie das Badezimmer mit Badewanne. Am Ende des Gangs befindet sich ein Schlafzimmer. Auf der rechten Gangseite sind die Küche mit Speis sowie das Wohnzimmer mit Zugang zum rund 4 m<sup>2</sup> großen Balkon angeordnet.

Das Obergeschoss bietet einen identischen Grundriss, jedoch mit einem größeren Balkon von ca. 14 m<sup>2</sup> und einem Badezimmer mit Dusche.

Der Keller umfasst neben einem Wirtschaftskeller auch den Heizraum, einen Abstellraum mit Waschküche sowie eine Garage mit direktem Zugang zum Haus.

Über eine Dachbodenleiter ist der ca. 100 m<sup>2</sup> große Rohdachboden erreichbar.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1969 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten, renovierten Zustand. Im Jahr 2018 wurden umfassende Sanierungen durchgeführt: Die Pellets-Zentralheizung mit 9 m<sup>2</sup> Vorratsraum wurde eingebaut, ebenso eine neue Elektroverteilung. Zusätzlich wurden neue Bodenbeläge verlegt, ein Balkongeländer montiert und der rund 11 m<sup>2</sup> große Wintergarten errichtet.

Die Böden bestehen aus Fliesen und Laminat. Die Einbauküchen sowie die Badezimmersausstattung sind im Kaufpreis inbegriffen. Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Pelletsheizung. Das Haus ist voll unterkellert, die Kellerfläche beträgt ca. 40,4 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen eine Garage und vier Außenstellplätze zur Verfügung.

## **DIE LIEGENSCHAFT**

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 831 m<sup>2</sup> und ist als Bauland gewidmet. Die Liegenschaft ist voll erschlossen und über eine öffentliche Straße zugänglich. Die jährlichen Betriebskosten setzen sich pauschal wie folgt zusammen: 2,09 €/m<sup>3</sup> Wasser, 4,09 €/m<sup>3</sup> Kanal sowie eine

Grundsteuer von 50 € pro Quartal. Weitere Kosten für Müllentsorgung, Strom und Heizung sind nutzungsabhängig.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap