

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



Objektnummer: 1214

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4870 Vöcklamarkt
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	40,40 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	435.000,00 €
Provisionsangabe:	

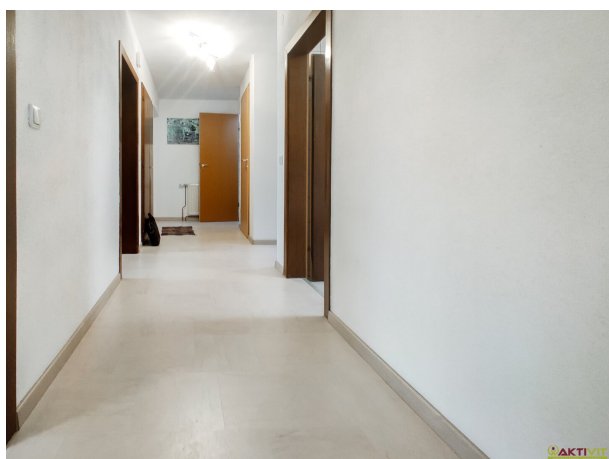
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Schnallinger

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2



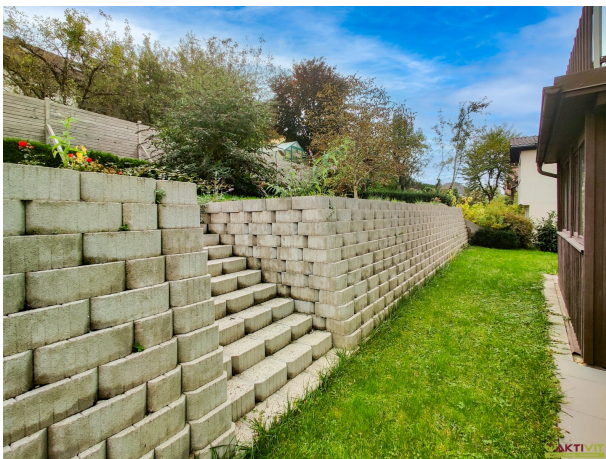




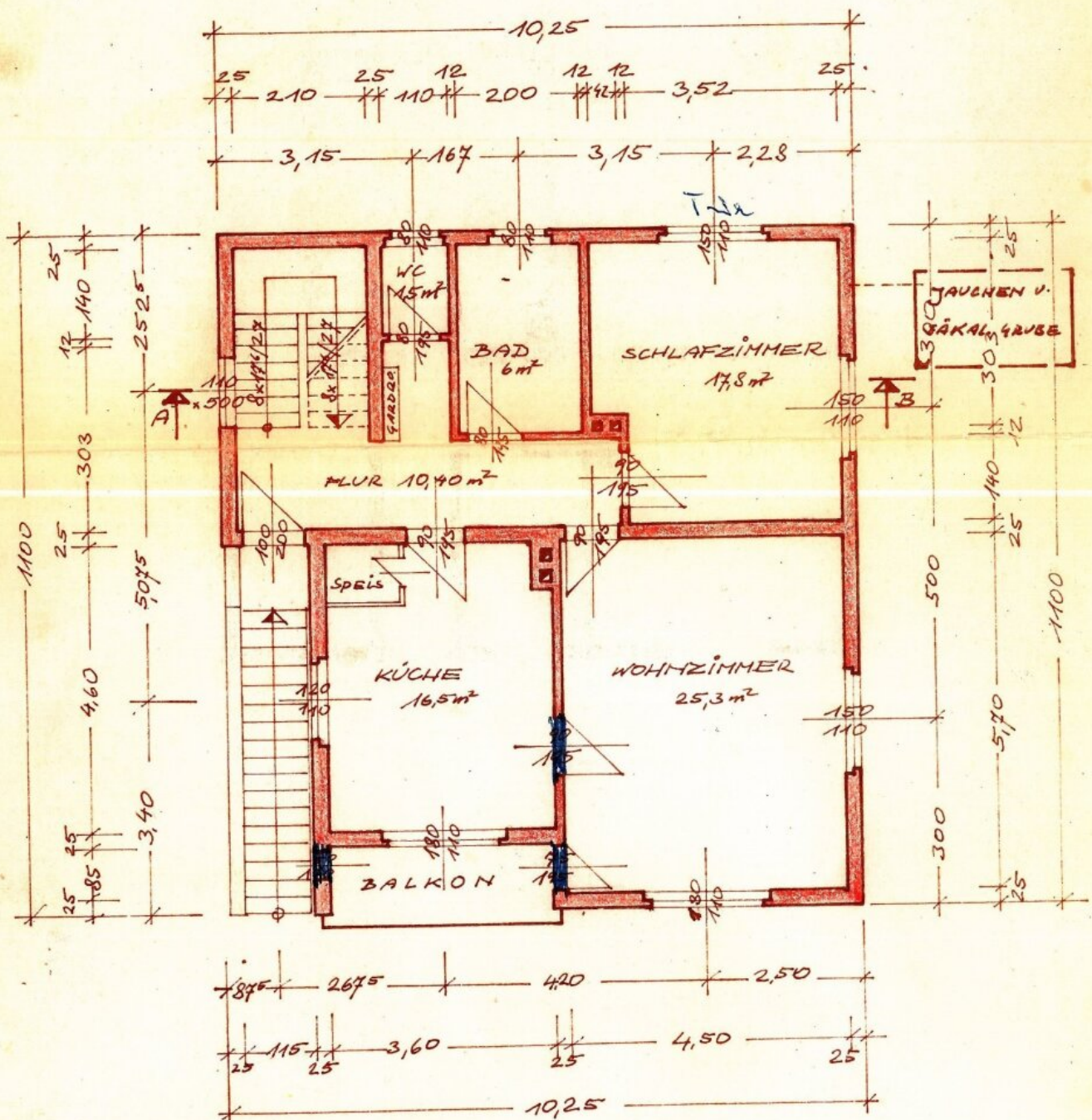




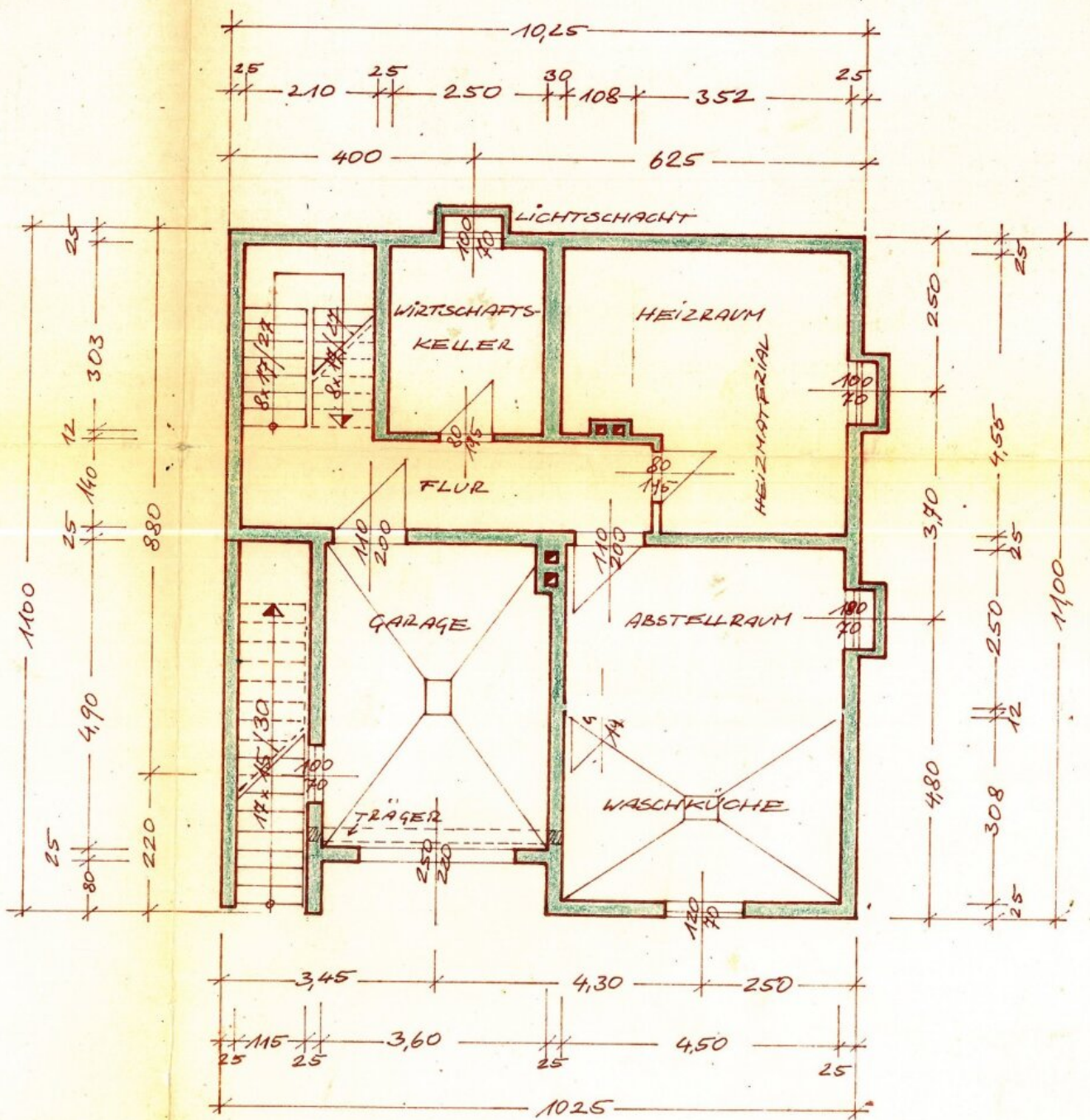




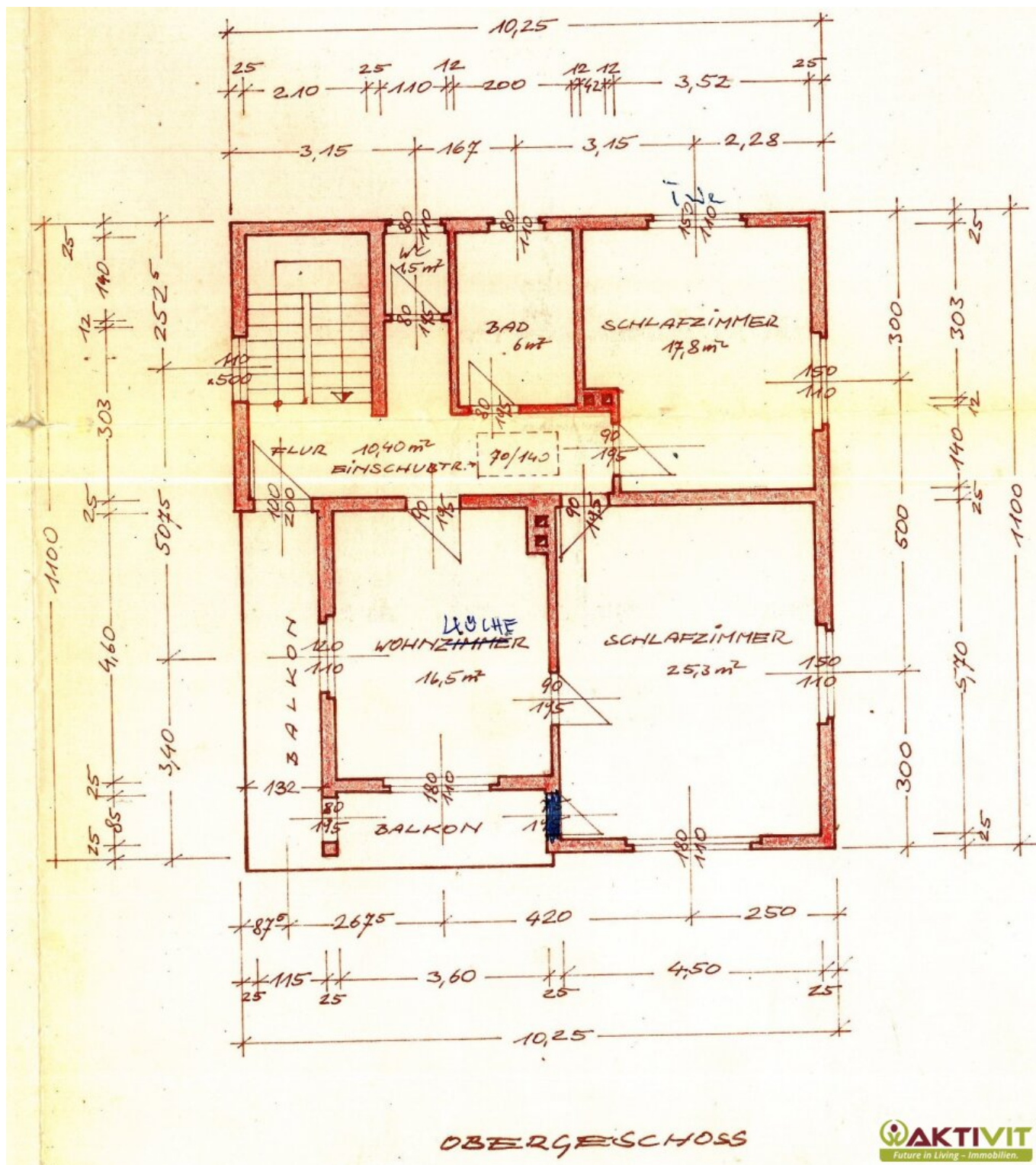




ERDGESCHOSS



KELLERGEOSCHOSS



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Liegenschaft befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Vöcklamarkt im Bezirk Vöcklabruck. Das Haus verfügt über rund 155 m² 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 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Wohneinheiten mit je Küche, Bad, WC, Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Zwei Balkone mit ca. 4 m² und ca. 14 m² Fläche
- Wintergarten mit ca. 11 m² Fläche
- Nebenflächen: Garage mit ca. 17,6 m², Keller mit ca. 40,4 m², 4 KFZ-Stellplätze
- Gepflegter Zustand mit umfassender Renovierung 2018 darunter Einbau einer neuen Pelletsheizung
- Dachboden (Rohdachboden) mit ca. 100 m² Fläche – ideal als Lagerfläche oder Ausbaureserve
- Grundstücksgröße: ca. 831 m², 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 m², 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 m² großen Balkon angeordnet.

Das Obergeschoss bietet einen identischen Grundriss, jedoch mit einem größeren Balkon von ca. 14 m² 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 m² 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 m² Vorratsraum wurde eingebaut, ebenso eine neue Elektroverteilung. Zusätzlich wurden neue Bodenbeläge verlegt, ein Balkongeländer montiert und der rund 11 m² 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 m². Zusätzlich stehen eine Garage und vier Außenstellplätze zur Verfügung.

DIE LIEGENSCHAFT

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 831 m² 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 €/m³ Wasser, 4,09 €/m³ 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

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