

## URBAN: stylische 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Vöcklabruck/ Dürnau



**Objektnummer: 7230/597**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Nutzfläche:</b>	67,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,78
<b>Kaufpreis:</b>	188.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,40 €
<b>Heizkosten:</b>	67,20 €
<b>USt.:</b>	29,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.768,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Penninger, MSc.**

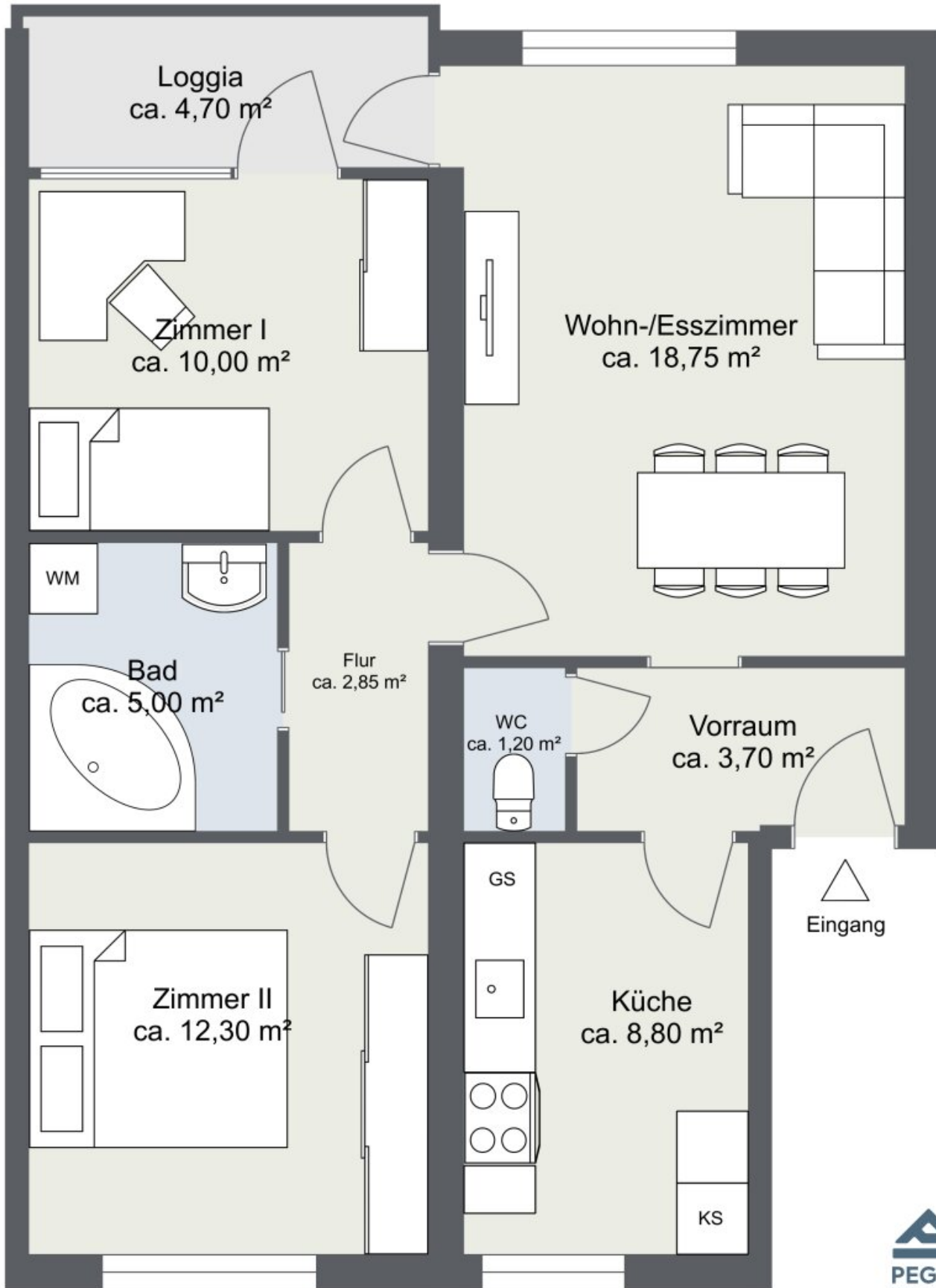
Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 662 458 758









Plan-Skizze - zur Orientierung, nicht maßstabsgetreu

## Objektbeschreibung

Im Auftrag des Eigentümers verkaufen wir eine **gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Vöcklabruck - Dürnau**, Nähe Schöndorfer Plateau.

Die Wohnung mit einer **Wohnfläche von ca. 62,60 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkon mit ca. 4,70 m<sup>2</sup>** liegt im 3. Stock des Hauses (Dachgeschoss - ohne Lift) und befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand – mit dunklen Laminatboden, eingerichteter Marken-Küche, Bad mit Badewanne und eigenem Waschmaschinenanschluss, etc. Für Stauraum sorgt ein geräumiges Kellerabteil.

*Räumliche Einteilung:* Vorraum, WC separat, Küche eingerichtet, Wohnzimmer mit Ausgang auf Balkon, Zwischenflur, Badezimmer (mit Wanne, WM-Anschluss), Schlafzimmer, Kinderzimmer/ Büro mit Ausgang auf Balkon; Kellerabteil, PKW-Stellplatz allgemein

Allgemeinräumlichkeiten wie Waschküche, Trockenraum, Fahrrad-Abstellraum sind im Wohnhaus allgemein vorhanden.

Vorm Haus befinden sich **allgemein PKW-Stellplätze** in ausreichender Zahl für die Bewohner.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Zentralheizung** (Fernwärme), die Warmwasserbereitung mittels Boiler.

Festzustellen ist, dass die Wohnung aktuell vermietet ist (-befristeter Mietvertrag auf 3 Jahre, bis 30. Juni 2028); die Mieter (ordentliche, freundliche Familie) bewohnen die Wohnung bereits seit 2021. Der Mietzins beträgt aktuell € 550,00 zzgl. Betriebskosten (Gesamt: € 880,- inkl.). Die Wohnung eignet sich daher sowohl zur Kapitalanlage als auch zur (späteren) Eigennutzung - die Mieter sind auch bereit, vorzeitig (ab sofort) auszuziehen und kann die Wohnung auf Wunsch auch bestandsfrei übergeben werden.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme - bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Daten bearbeitet werden.**

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

### 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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.