

**SCHNELLBEZUG! Moderne neue Reihenhausvilla Baujahr 2020 mit Studio im DG und XXL-Dachterrasse, Carport und KFZ-Abstellplatz in Zentrumsnähe von Vöcklabruck**



Titelbild

**Objektnummer: 4486/1348**

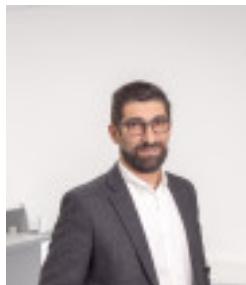
**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,66
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irfan Ameti**

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 557



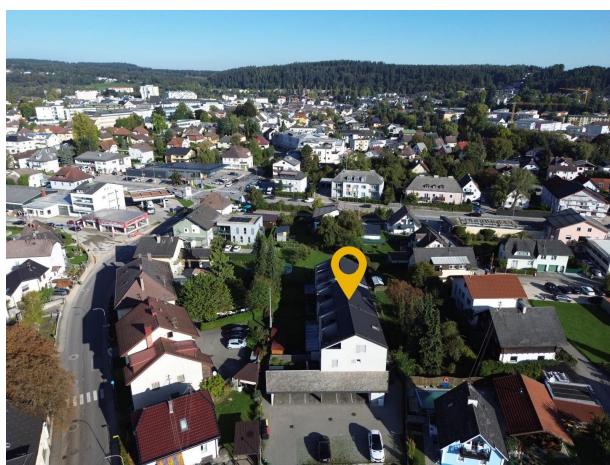












# Objektbeschreibung

## Stilvoller Wohnkomfort mit traumhafter Dachterrasse

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Vöcklabruck präsentiert sich diese moderne Reihenhausvilla (Baujahr 2022) mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und großzügigen Freiflächen. Das Haus vereint modernes Design mit Wohnkomfort auf höchstem Niveau ideal für Familien oder Paare, die eine neuwertige Immobilie in attraktiver Lage suchen.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- moderne Architektur
- hochwertige Küche und Ausstattung mit Großformatfliesen und Parkettböden
- 2 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Studio im Dachgeschoss mit Dachterrasse
- Elektrische Raffstores im ganzen Haus
- überdachte Terrasse
- Gartenhütte im Garten
- Carport und zusätzlicher KFZ-Abstellplatz

- sonnige und ruhige Lage in Zentrumsnähe
- Kindergarten, Volkschule und Mittelschule direkt vor der Haustüre
- in wenige Gehminuten am Stadtplatz von Vöcklabruck
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, Hofer sowie Ärzte, Apotheken und Restaurants fußläufig erreichbar

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

**Ihre Ansprechpartner:**

Philipp Weissl

0664 88 68 86 98

[pw@immobilientreuhand.info](mailto:pw@immobilientreuhand.info)

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Egarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8 , 4844 Regau

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap