Vermietete 3 Zimmer-Anlegerwohnung mit 28 m² Terrasse | | zentrale Lage in Vöcklabruck



Wohnzimmer, Terrassenausgang

Objektnummer: 1660/82

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4840 Vöcklabruck
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,89 m²
Nutzfläche:	63,89 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	186.000,00 €
Betriebskosten:	175,80 €
Heizkosten:	49,00 €
USt.:	18,81 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten+DL+RL+Heizkosten= derzeit 409,83€, wird ev. günstiger, siehe Beschreibung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE GmbH
Janshartweg 22













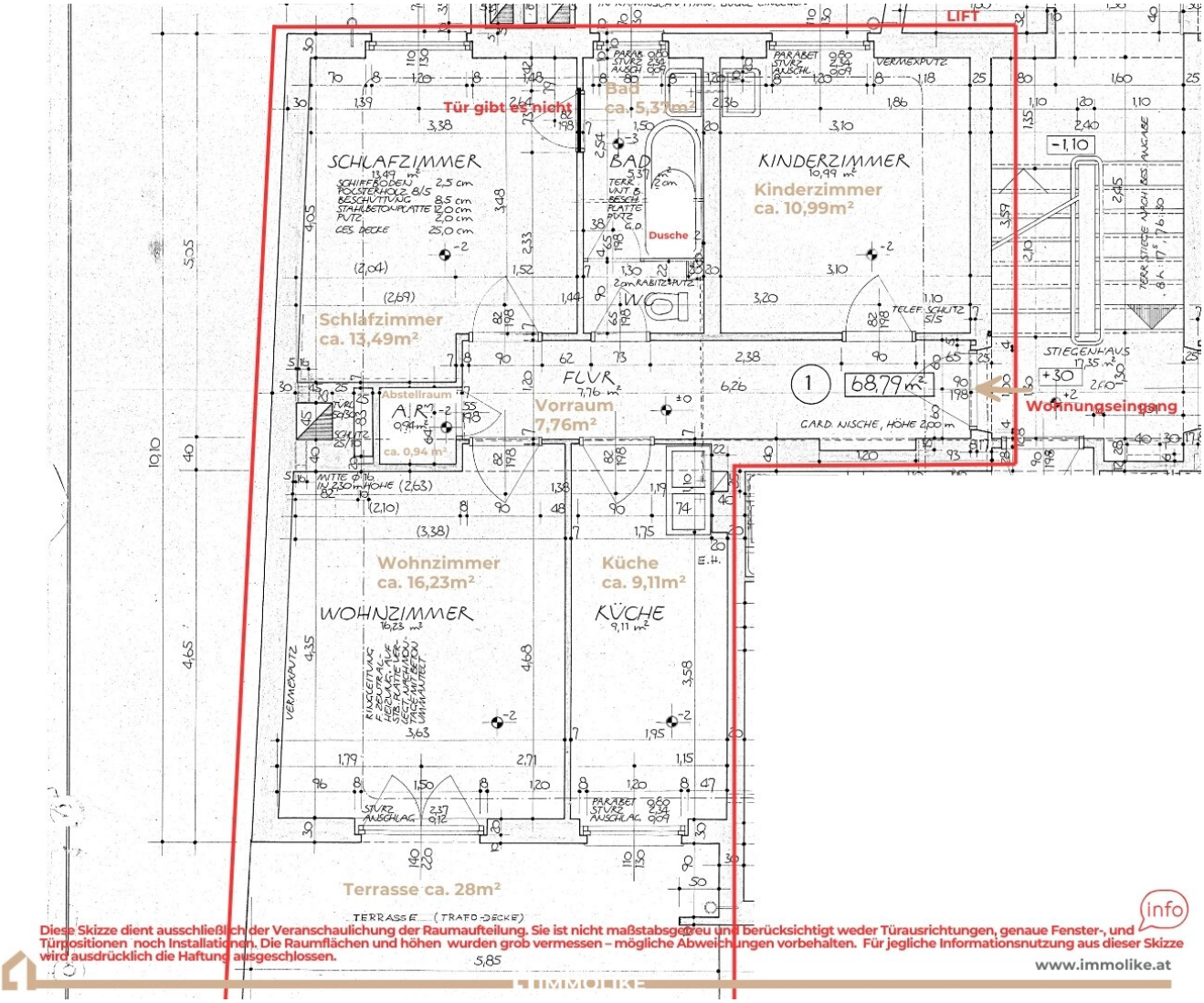












Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und höhen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

www.immolike.at

Objektbeschreibung

Diese **2019 renovierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Vöcklabruck** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine außergewöhnlich großzügige Terrasse mit rund **28 m²** – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Die sonnige Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet viel Platz zum Entspannen, Essen im Freien oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Die Wohnung eignet sich ideal als **Kapitalanlage**, da sie bereits vermietet ist und somit sofortige Mieteinnahmen ermöglicht.

Vermietung & Anlegerinformation

Die Wohnung ist seit **01.06.2026 befristet auf drei Jahre vermietet**. Das Mietverhältnis endet somit automatisch am **31.05.2029**, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

Sollte eine weitere Vermietung gewünscht sein, kann nach Ablauf der Befristung selbstverständlich eine Verlängerung bzw. ein neuer Mietvertrag mit den Mietern oder anderen Mietern vereinbart werden.

Detaillierte Informationen zu den aktuellen Mieteinnahmen sowie der bestehende Mietvertrag werden auf Anfrage gerne übermittelt.

Dank der praktischen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für **Paare, kleine Familien oder auch als Kombination aus Wohnen und Homeoffice**.

IHRE WICHTIGSTEN VORTEILE AUF EINEN BLICK

• **Großzügige Terrasse mit ca. 28 m²** – sonnig und ideal zum Entspannen

• **Heller Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang**

• **Separate Küche mit Essbereich** – bereits im Kaufpreis enthalten

• Möglichkeit zur offenen Wohnküche (vorbehaltlich technischer Prüfung)

• **Zwei Schlafzimmer** – ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice

• Badezimmer mit Dusche und WC (Badewanne möglich)

• Praktischer Abstellraum

• **Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur**

• Nur wenige Stufen zur Wohnung – alltagstauglich

• **Eigenes Kellerabteil vorhanden**

• **Allgemeine Parkplätze direkt vor dem Haus**

RAUMAUFTEILUNG

Nach dem Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen ca. **7,76 m² großen Vorraum**, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind.

Das Wohnzimmer mit ca. **16,23 m²** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die separate Küche mit ca. **9,11 m² inklusive Essbereich** wurde im Jahr 2019 neu eingerichtet. Laut Eigentümer besteht die Möglichkeit, die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer zu entfernen und so einen offenen, großzügigen Wohnbereich zu schaffen (vorbehaltlich technischer und statischer Prüfung).

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit ca. **13,49 m²** sowie ein weiteres Zimmer mit ca. **10,99 m²**, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet.

Das Badezimmer mit ca. **5,34 m²** wurde kürzlich adaptiert und mit einer Dusche ausgestattet. Hier besteht weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. **0,94 m²** rundet das Raumangebot ab.

LAGE & GEBÄUDE

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, liegt jedoch etwa einen **halben Stock über dem Eingangsbereich** und ist über nur wenige Stufen erreichbar – besonders praktisch im Alltag.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Allgemeine Parkplätze stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung, ein fixer Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden, ruhig befahrenen Straßen.

Im Dachgeschoss steht ein allgemeiner Trockenraum zur Verfügung, der bequem mit dem Lift erreichbar ist.

SANIERUNG & AUSSTATTUNG

Im Zuge der Renovierung im Jahr **2019** wurden Böden und Türen erneuert sowie eine **moderne Küche** eingebaut.

Teilweise befindet sich unter den aktuellen Bodenbelägen ein **Parkettboden**, der bei Bedarf wieder freigelegt werden kann.

Die Fenster sind **Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**.

Die Terrasse bietet zudem **lange Sonnenstunden und eine hohe Aufenthaltsqualität**.

HEIZUNG & KOSTEN

Die Beheizung erfolgt über **Nah-/Fernwärme**.

Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit ca. **49 € brutto**.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch (Boiler bzw. Durchlauferhitzer).

Die Betriebskosten inklusive Rücklage belaufen sich aktuell auf ca. **360,83 € brutto monatlich**.

Aufgrund einer bereits weitgehend getilgten Sanierung besteht die Möglichkeit, dass sich die monatlichen Kosten künftig reduzieren (abhängig vom Beschluss der Eigentümergemeinschaft).

Das Baujahr **1958** wurde dem Energieausweis entnommen und entspricht voraussichtlich dem Jahr der Einreichung bzw. Baubewilligung.

HINWEIS

Sämtliche Angaben, Maße und Informationen wurden den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und nach bestem Wissen und Gewissen aufbereitet.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, Abweichungen sind möglich. Die Nutzung der Terrasse und die Parkplatzsituation wird im Zuge einer Besichtigung bzw. im persönlichen Gespräch näher erläutert.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Bei Interesse klicken Sie einfach auf **„Anbieter kontaktieren“**, um eine kostenlose Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

E-Mail: office@immolike.at

Telefon: 0664 22 15 440

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap