

Charmante Garçonnière mit Balkon in zentraler Ruhelage von Vöcklabruck



Objektnummer: 5156/12329

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4840 Vöcklabruck
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,18 m ²
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	78,59 €
Heizkosten:	23,61 €
Sonstige Kosten:	23,20 €
Infos zu Preis:	

Offenes Sanierungsdahlen von 80,32 Euro pro Monat

Provisionsangabe:

6.660,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Glocker

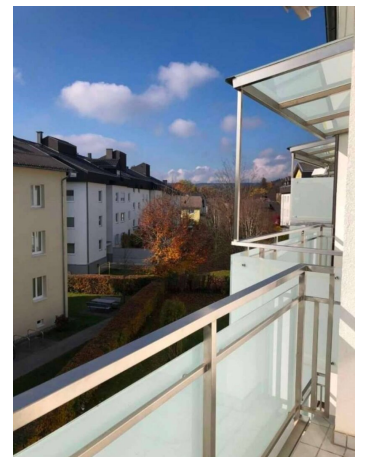
Kompagnon Immobilien
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt

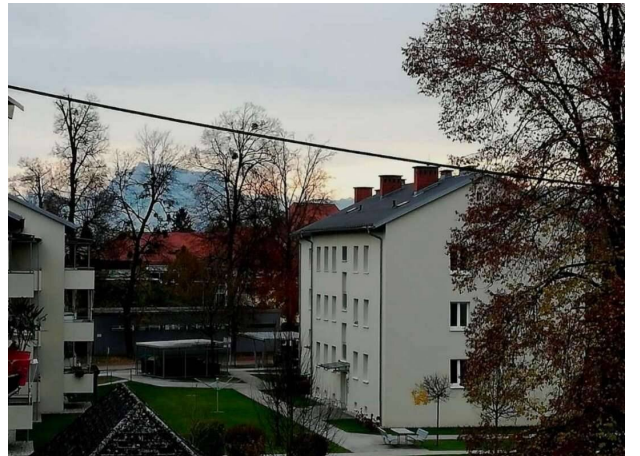
T +43 664 99415242

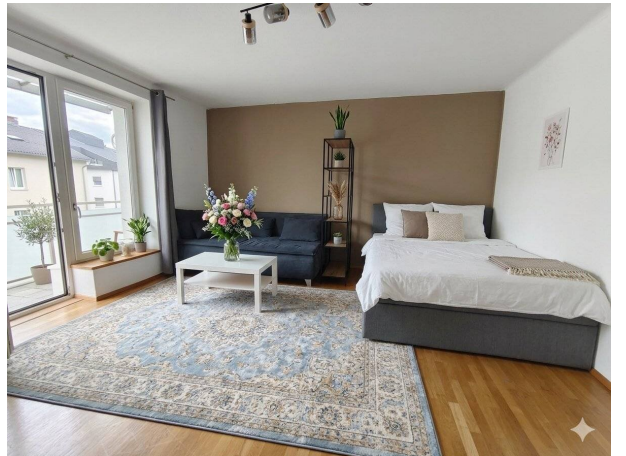
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



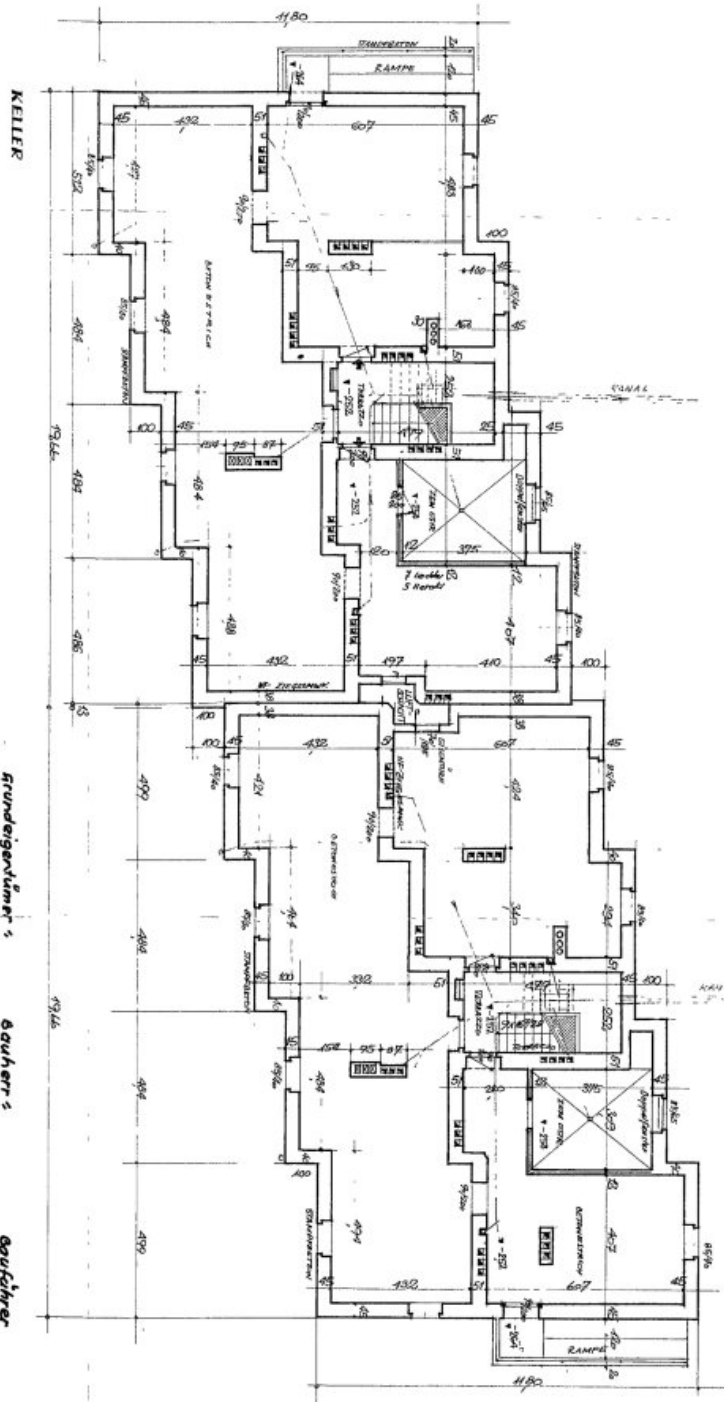
termin zur







WOHNHAUS-NEUBAU
 VÖCKLABRUCK "WOHNUNGSEIGENTUM"
 GP 573/4/5 K.G. Vöcklabruck HAUS 4 u 5
 BAUHERRE: "WOHNUNGSFREUNDE", LINZ, KELLERG. 7



KELLER

Grundgestaltner: *[Signature]*

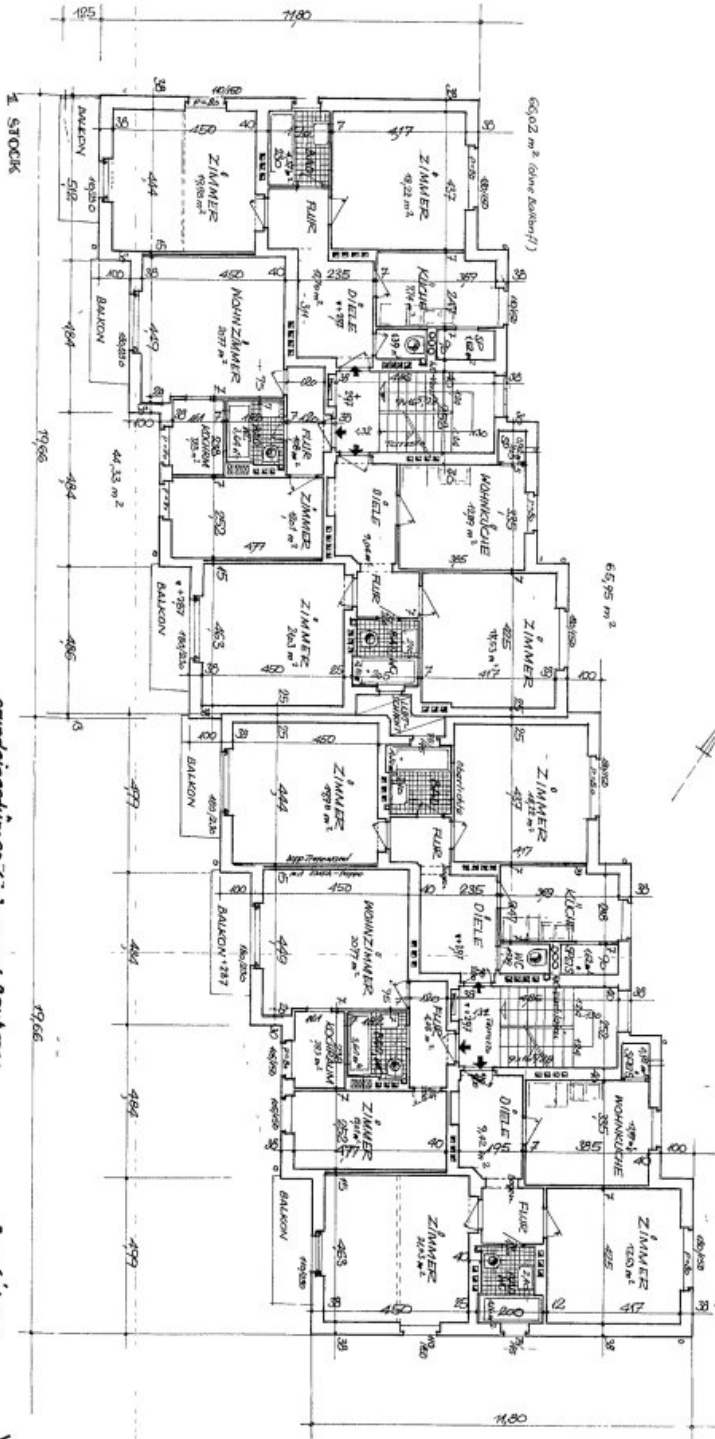
Bauherr: *[Signature]*

Ausführer: *[Signature]*

Planung: *[Signature]*

[Handwritten notes and signatures]

1:3 0/20



WOHNHAUS-NEUBAU

WÖCKLABRUCK, WOHNUNGSEIGENTUM "HAUS 4 u. 5"
 GR. 593/ KG. 166/abdruck
 BAUFHERR: "WOHNUNGSFREUNDE" LINZ, Kellerg. 7
 1. STÖCK

Der Bauherr hat die...
 im Auftrage
[Signature]



Grundrisser: *[Name]*

Bauführer: *[Name]*

WALFERT KARNL
 Dipl. Ing.
 Architekt
 Linz

1. Stock

Objektbeschreibung

Charmante Garçonnière mit Balkon in zentraler Ruhelage von Vöcklabruck

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine äußerst helle und gepflegte 1,5-Zimmer-Garçonnière im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Vöcklabruck. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den sonnigen Balkon mit Traunsteinblick sowie die ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Ob als Eigenheim für Singles oder Pendler oder als attraktive Anlegerwohnung – dieses Objekt bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights auf einen Blick

- Helle 1,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Sonniger, überdachter Balkon mit Süd-/West-Ausrichtung
- Wunderschöner Blick auf den Traunstein
- Fix zugeordneter Außenstellplatz
- Großzügiges Kellerabteil mit 9,18 m²
- Ruhige Wohnlage bei gleichzeitig bester Infrastruktur
- Badezimmer 2021 modernisiert
- Gebäudesanierung im Jahr 2018

- Fahrradabstellraum mit direktem Außenzugang
- Gemeinschaftswaschraum im Keller

Ausstattung

Wohn- und Schlafbereich

Der großzügige Wohn-/Schlafbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet und sorgt durch die großen Fensterflächen für eine freundliche und helle Wohnatmosphäre.

Küche

Separate Küche mit Fenster sowie neuem Vinylboden.

Badezimmer

- Modernisierung im Jahr 2021
- Badewanne
- WC
- Oberlichte für zusätzliches Tageslicht
- Separate schaltbare Entlüftung
- Neuer Vinylboden

Vorraum

- Vorhandene Garderobe
- Deckenhoher, geräumiger Einbauschränk
- Neuer Vinylboden

Balkon

Der überdachte Balkon mit Fliesenbelag und Süd-/West-Ausrichtung lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf den Traunstein.

Zusätzliche Ausstattung

- Waschmaschine der Marke Whirlpool inklusive
- Großes Kellerabteil mit Regalen und Schränken
- Eigener Außenstellplatz
- Fahrradraum mit direktem Zugang von außen

Gebäude

- Baujahr: 1963
- Umfangreiche Gebäudesanierung: 2018

Laufende Kosten

Betriebskosten (netto)

Heizkosten (verbrauchsabhängig, netto)

Rücklage

Sanierungsdarlehen

Das offene Sanierungsdarlehen kann auf Wunsch auch vorzeitig zur Gänze zurückbezahlt werden.

Ideal für Pendler und Anleger

Dank der hervorragenden Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Stadtzentrum eignet sich diese Wohnung besonders für Pendler. Gleichzeitig bietet die kompakte Wohnungsgröße, die gute Vermietbarkeit sowie die starke Nachfrage nach Wohnraum in Vöcklabruck eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Kombination aus zentraler Lage, niedrigem Verwaltungsaufwand und eigenem Parkplatz macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition.

Fazit

Diese gepflegte Garçonnière vereint eine zentrale Lage mit ruhigem Wohnkomfort. Der sonnige Balkon mit Traunsteinblick, der eigene Parkplatz sowie die fußläufig erreichbare Infrastruktur machen diese Wohnung zu einer hervorragenden Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie in Vöcklabruck.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Mario Glocker

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap