

# Exklusive barrierefreie Gartenwohnung im Herzen von Vöcklabruck



Gebäudeansicht am Graben

**Objektnummer: 1637/3639**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Wohnfläche:</b>	75,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	93,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	396.748,28 €

## Ihr Ansprechpartner

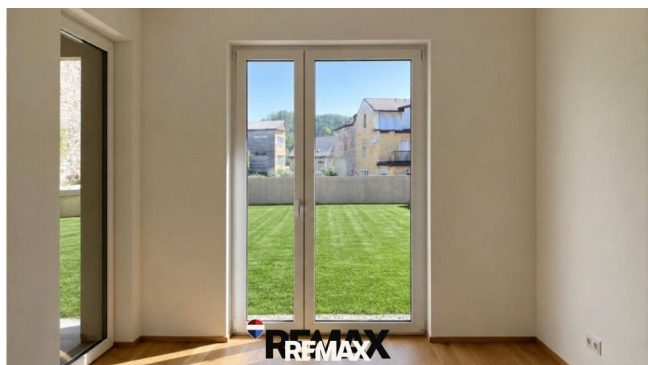


### Gerald Mayrhofer

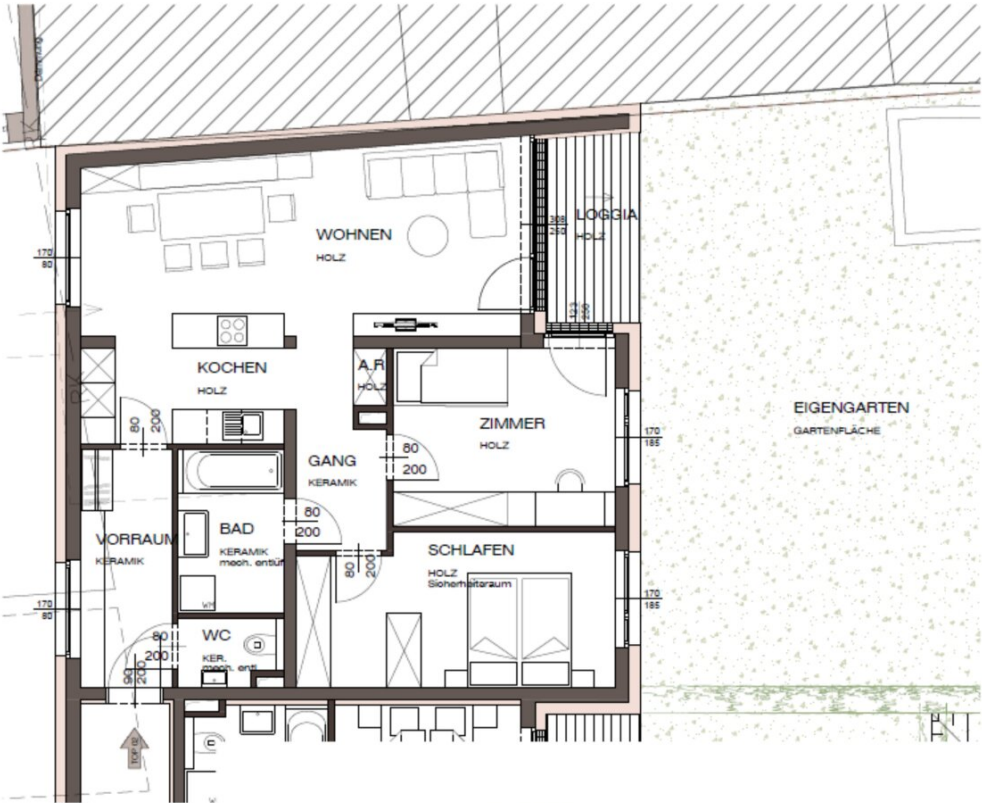
REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 7672 22 1 22  
H +43 664 467 91 82  
F +43 7672 221 22 50

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Grundriss



REMAX

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Graben in Vöcklabruck! Diese neuwertige barrierefreie ca. 75 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt als Erstbezug mit einer modernen Wohnatmosphäre, durchdachter Raumaufteilung und einem eigenen Garten, der zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft gemeinsam mit den großen Fensterflächen ein helles und freundliches Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche Loggia sowie in den privaten Garten – der ideale Ort zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Die attraktive Lage am Graben verbindet ruhiges Wohnen mit bester Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Bahnhof, Bushaltestellen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Vöcklabruck mit seinen vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangeboten liegt nur wenige Minuten entfernt.

Zusätzlichen Komfort bieten die in der Wohnanlage verfügbaren Tiefgaragenstellplätze, von denen noch mehrere Einheiten zum Kaufpreis von jeweils € 25.900,- verfügbar sind.

Die Wohnung eignet sich nicht nur hervorragend zur Eigennutzung, sondern bietet auf Anfrage auch eine attraktive Möglichkeit für Anleger. Gerne informieren wir Sie über die entsprechenden Konditionen und Modelle.

Ein besonderes Zusatzangebot stellt die Möglichkeit dar, im Dachgeschoss weitere Gartenflächen zu erwerben oder gegebenenfalls anzumieten. Dadurch eröffnen sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Hobbygärtner, Erholungssuchende oder als individuelle Freiflächen zur persönlichen Gestaltung.

Diese hochwertige Erstbezugswohnung vereint modernes Wohnen, eine ausgezeichnete Lage und die Vorzüge eines eigenen Gartens zu einem attraktiven Gesamtpaket – ideal für Paare, Familien oder alle, die zentrales Wohnen mit zusätzlichem Freiraum schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohngelegenheit in bester Lage von Vöcklabruck.

### 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 <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap