Modernisierte 3 Zimmer Wohnung in Vöcklabruck



Objektnummer: 5156/12447

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4840 Vöcklabruck
Baujahr:	1982
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	292.000,00 €
Betriebskosten:	465,46 €

Provisionsangabe:

10.512,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Glocker

Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt

T +43 664 99415242









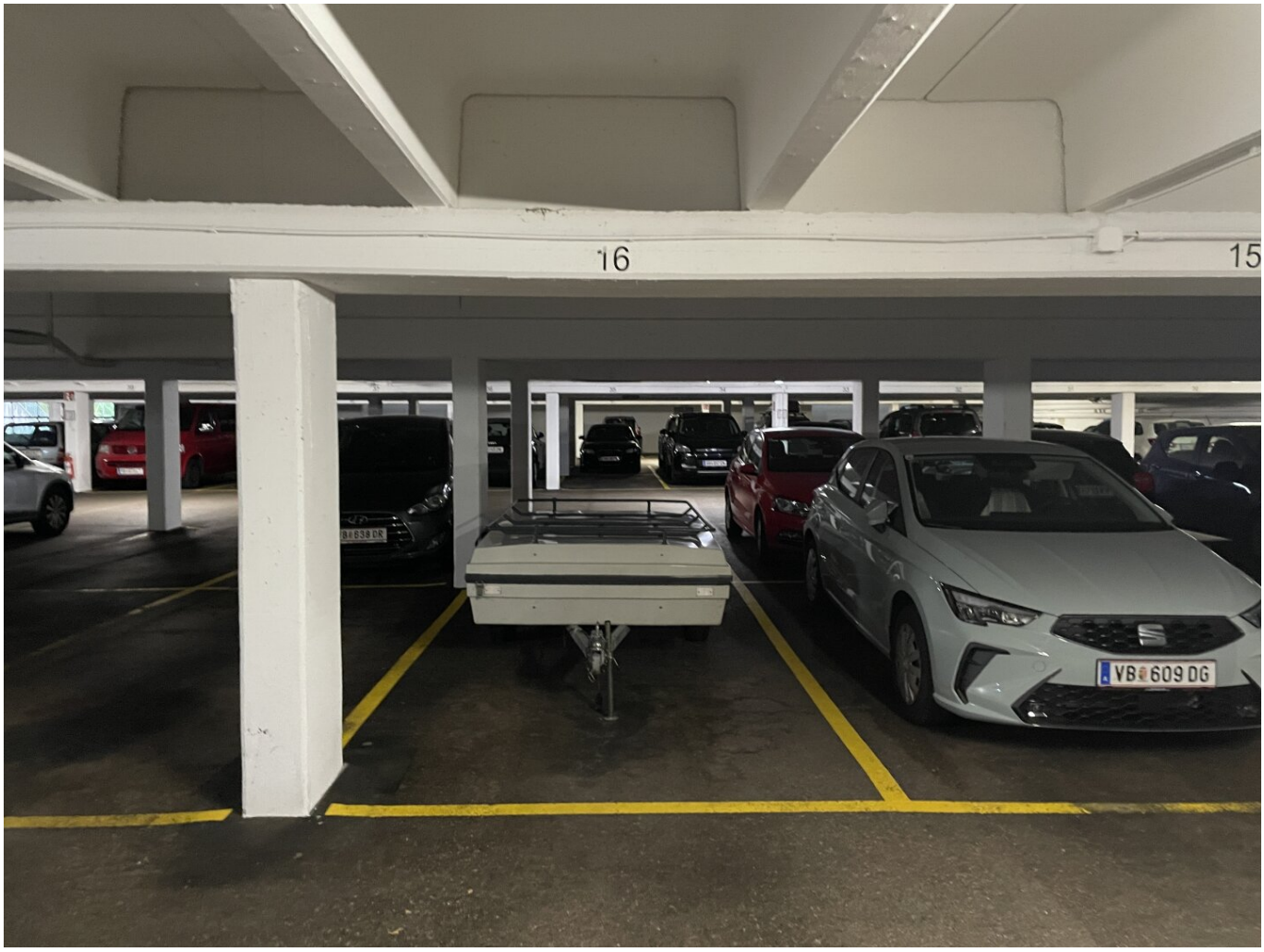











16
15
VB 609 DG

Objektbeschreibung

Modernisierte 3 Zimmer Wohnung in Vöcklabruck

Ruhiges Wohnen am Waldrand mit sonniger Südwest Loggia und Tiefgaragenplatz

Einziehen und wohlfühlen: Diese hochwertig kernsanierte Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort, eine ruhige Lage am Waldrand und kurze Wege in das Zentrum von Vöcklabruck. Die ca. 82,43 m² große 3-Zimmer-Wohnung bietet eine sonnige Südwest-Loggia, eine zeitgemäße Ausstattung und einem eigenen Tiefgaragenstellplatz.

Eckdaten

Merkmal	Angabe
Wohnfläche	ca. 82,43 m² + ca. 6,3 m² Loggia
Zimmer	3
Ausrichtung	Südwest
Geschoss	Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre
Zustand	neuwertig, vor ca. 2 Jahren kernsaniert

Böden	Parkett in den Wohnräumen, Vinyl in den übrigen Bereichen
Bad	modernes Bad mit großzügiger, ebenerdiger Dusche
Parken	1 Tiefgaragenstellplatz zzgl. 18.000€ zu erwerben
Gebäude	Dach und Fassade 2025 thermisch saniert

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und bietet eine angenehme Kombination aus guter Erreichbarkeit und geschützter Privatsphäre. Der durchdachte Grundriss mit drei Zimmern eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder für Menschen, die ein separates Home-Office benötigen.

Vor rund zwei Jahren wurde die Wohnung umfassend kernsaniert. In den Wohn- und Schlafräumen sorgt echter Parkettboden für ein warmes und hochwertiges Wohngefühl. In den übrigen Bereichen wurde moderner, strapazierfähiger Vinylboden verlegt.

Das Badezimmer und das WC wurden vollständig erneuert. Das Bad überzeugt mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche und modernen Wandoberflächen. Die sonnige, ca. 6,5 m² große Loggia ist nach Südwesten ausgerichtet und schafft einen geschützten Platz zum Entspannen.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz TG Nr.16 wäre grundsätzlich anzukaufen und rundet das komfortable Gesamtpaket ab.

Umfassend saniert

Böden vollständig erneuert

Wände neu verputzt

Wasser- und Abwasserleitungen erneuert

Elektroinstallation beziehungsweise Schalterprogramm erneuert

Bad und WC komplett neu gestaltet

Rollläden vorhanden

Dach und Fassade der Wohnanlage 2025 thermisch saniert

Die bestehende Wohnbauförderung ist im Kaufpreis berücksichtigt. Die laufende Rückzahlung erfolgt über die Betriebskosten. Die genaue Höhe der aushaftenden Förderung, der monatlichen Annuität und die konkreten Übernahmebedingungen sind anhand der aktuellen Unterlagen beziehungsweise im Zuge der Kaufvertragsabwicklung zu prüfen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap