

## **Top 11 - Erfolg hat eine Adresse - Innovatives Büro zum Verkauf in Vöcklabrucks bester Lage**



© zuchna VISUALISIERUNG

**Objektnummer: 6674/102**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	117,64 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	511.970,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



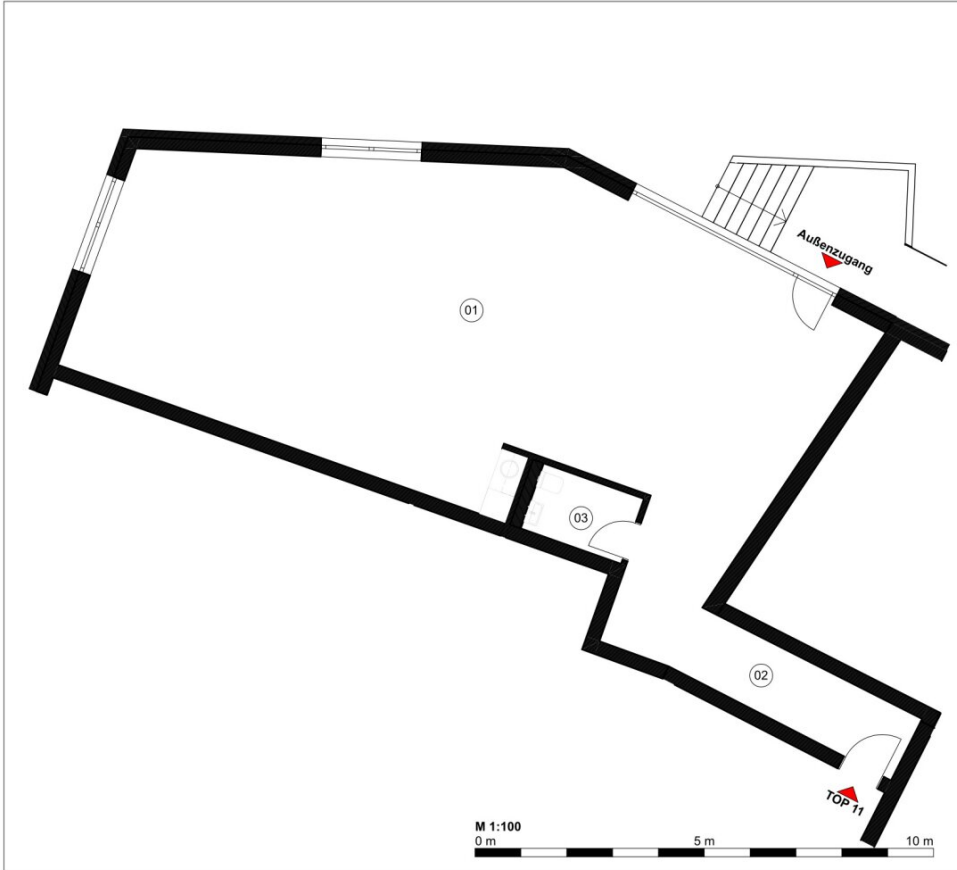
### Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

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





Adresse: Graben 2, A-4840 Vöcklabruck

**TOP 11**  
Erdgeschoß

<b>01 Büro</b>	103,61 m <sup>2</sup>
<b>02 Gang</b>	10,57 m <sup>2</sup>
<b>03 WC</b>	3,46 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>117,64 m<sup>2</sup></b>

Stand: **Mai 2022**

Verkauf:

**IMMOQUELLE**  
 Vorchdorfer Straße 64, 4643 Pettenbach  
 0560 7056199  
 office@immoquelle.at  
 www.immoquelle.at

## Objektbeschreibung

### **TOP 11: Erfolg hat eine Adresse - Innovatives Büro zum Verkauf in Vöcklabrucks bester Lage**

An der Kreuzung Jungmairgasse / Graben 2 direkt im Zentrum von Vöcklabruck liegt diese hochwertige Büroeinheit im Erdgeschoss mit direktem Zugang von außen. Bis zur Fertigstellung im Dezember 2025 wartet sie nur noch auf einen passenden und wertschätzenden Eigentümer – treten Sie ein! Vor allem Unternehmen, die repräsentative Räumlichkeiten suchen, die äußerst zeitlos und stilvoll wirken, werden hier fündig.

Als solches reiht es sich nahtlos in ein atemberaubendes und inspirierendes Gebäudeensemble mit sieben großzügigen Wohnungen, einem Penthouse und sechs hochwertigen Büroeinheiten ein. Diese wurden als Teil des Premium-Bauprojekts Graben 2 in kunstvoller Symbiose erdacht und gestaltet - immer mit dem Ziel, Wohnen und Arbeiten in eleganter Atmosphäre zu ermöglichen.

Diese großzügige Büroeinheit mit 117,64 m<sup>2</sup> ist über zwei Eingänge erreichbar: Zum einen direkt von der Straße über eine kleine Treppe, wodurch Sie für Passanten schnell und einfach zu erkennen und zu erreichen sind. Es gibt aber auch einen zweiten Eingang über das Stiegenhaus mit Aufzug, der bis in die Tiefgarage führt - ideal für Sie und Ihre Mitarbeiter oder Kunden, die einen etwas diskreteren Zugang wünschen.

In der Tiefgarage gibt es übrigens 3 Stellplätze, die Sie mit dem Büro erwerben. Wo lässt es sich besser arbeiten als in einer Arbeitsumgebung, die sich durch eine äußerst produktive und angenehme Atmosphäre auszeichnet und optisch, räumlich und technisch hervorragend ausgestattet ist? Das merken natürlich auch Ihre Kunden, die sich bei Ihnen beraten lassen oder bei Ihnen einkaufen.

Nirgendwo wird dies so deutlich wie in dem wunderbaren Grundriss, der die Offenheit unterstreicht und allein schon für eine positive Grundhaltung bei jedem sorgt, der Ihr Büro betritt. Erst auf den zweiten Blick erkennt man, dass dies zu einem großen Teil den hohen Decken zu verdanken ist, die viel zur hervorragenden Lichtdurchflutung beitragen.

Doch damit nicht genug: Das Büro wurde von Grund auf so konzipiert, dass Sie und Ihre Mitarbeiter gerne hier arbeiten. Farbpsychologisch wird dies durch warme, helle Eichendielen erreicht, die perfekt mit den Eichentüren harmonieren. Einen angenehmen und fast überraschenden Kontrast dazu bilden die atemberaubenden Aluminium-Holz-Fenster in mattem Schwarz.

Der große rechteckige Raum Ihres Büros ist durch die Fensterführung leicht gerundet und gewinnt dadurch an Struktur. Ein eigenes WC und ein Teeküchenbereich sind ebenfalls vorhanden - so können Sie Ihren Kunden immer etwas anbieten und sind für die Mittagspause

gut gerüstet.

**Sie sind an diesem Büro interessiert und möchten eine unverbindliche Besichtigung ausmachen? Sprechen Sie uns gerne an – telefonisch, per E-Mail oder im Büro. Wir freuen uns auf Sie.**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

**Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.**

**Qualität bringt Sie ins Rennen. Service jedoch, bringt Sie zum Erfolg.**

Verleihen Sie Ihrer Immobilie den Glanz, den sie verdient, und verkaufen Sie mit überzeugender Präsentation. Unter der Nummer 0660 7056199 erfahren Sie, wie wir Ihr Zuhause in ein begehrtes Highlight auf dem Markt verwandeln können. Jetzt anrufen und den [ersten Schritt zum erfolgreichen Immobilienverkauf](#) machen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap