

**Top 12 - Stilvolles Arbeitsambiente - Modernes und innovatives Büro in bester Vöcklabruckner Lage zu verkaufen**



© zuchna VISUALISIERUNG

**Objektnummer: 6674/101**

**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>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	138,46 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	626.825,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



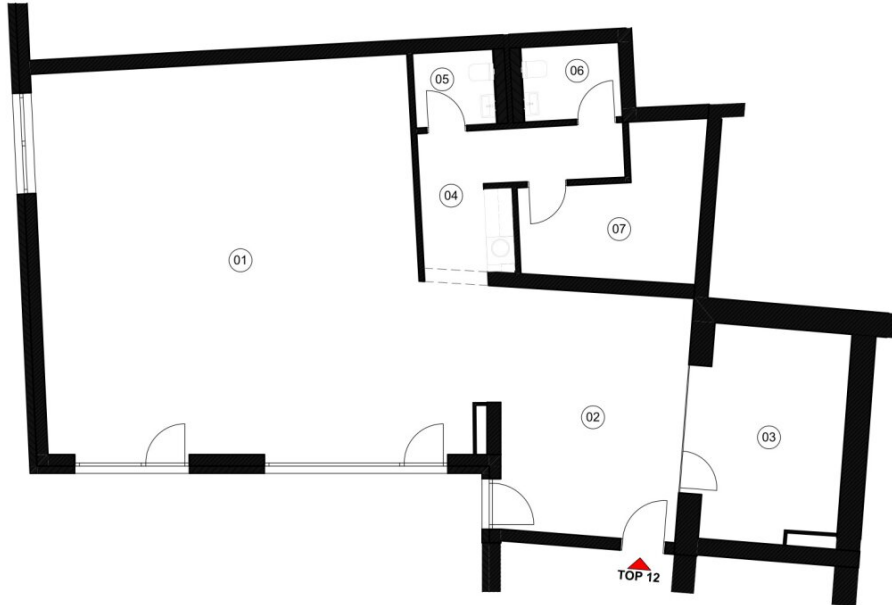
### Matthias Nussbaumer

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





Adresse: Graben 2, A-4840 Vöcklabruck

**TOP 12**  
Erdgeschoss

01 Büro	75,92 m <sup>2</sup>
02 Empfang	21,32 m <sup>2</sup>
03 Besprechung	15,18 m <sup>2</sup>
04 Teeküche	9,35 m <sup>2</sup>
05 WC I	2,84 m <sup>2</sup>
06 WC II	3,46 m <sup>2</sup>
07 Archiv	10,39 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>138,46 m<sup>2</sup></b>

Stand: Mai 2022

Verkauf:



Vorchdorf, Straße 64, 4643 Pettenbach  
 0660 7056199  
 office@immoquelle.at  
 www.immoquelle.at

## Objektbeschreibung

### **TOP 12: Modernes und innovatives Büro in bester Vöcklabrucker Lage zu verkaufen**

Diskret von der Straßenseite der Kreuzung Graben 2 / Jungmairgasse im Zentrum von Vöcklabruck verborgen, liegt dieses nach Westen ausgerichtete Büro im Erdgeschoss der Top-Adresse des Projektes Graben 2. Dieses Büro (138,46 m<sup>2</sup>) verspricht Arbeiten auf höchstem Niveau und vereint gleichzeitig Exklusivität, Komfort und Produktivität in einem zeitgemäßen Arbeitsplatzambiente.

Das merken nicht nur Sie, wenn Sie das Gebäude über die Eingänge Nordost oder Süd betreten - sondern auch Ihre geschätzten Kunden. Von der Tiefgarage aus können Sie, wenn es für Ihr Unternehmen sinnvoll ist, Ihre Kunden auch direkt von einem der drei zugehörigen Parkplätze in Empfang nehmen und in Ihr Büro begleiten.

Damit fügt es sich nahtlos in das inspirierende Immobilienensemble ein, das sieben großzügige Residenzen, ein Penthouse und sechs erstklassige Büroeinheiten in absoluter Perfektion zu einer Symbiose aus innovativer Arbeitsatmosphäre und stilvollem Lebensmittelpunkt vereint. Es spricht sowohl jüngere als auch ältere Eigentümer und Kunden an und besticht vor allem durch die gewagte und dennoch saubere Balance zwischen Stadtgeschichte und zukunftsorientiertem Design.

Ein tristes oder gar langweiliges Arbeitsumfeld gehört für die Eigentümer dieses Büros definitiv der Vergangenheit an - dafür sorgt ein kompromissloses und großzügiges Design auf vier Räumen. Schon beim Betreten des Empfangs werden Ihre Kunden durch die imposante Raumhöhe und die geschickte Lichtführung positiv auf Ihr Unternehmen eingestimmt.

Vor allem für Ihre Mitarbeiter ist das Büro eine wahre Inspirationsquelle in zentraler Lage - dafür sorgen die Aluminium-Holz-Fenster in mattem Schwarz, die einen stimmigen Kontrast zu den modernen, hellen Dielenböden aus Eiche sowie den edlen Eichentüren bilden. Wer freut sich da nicht, am Sonntagabend endlich wieder ins Büro zu kommen?

Neben dem zentralen Hauptraum verfügt dieses Büro über einen eigenen Besprechungsraum, der direkt vom Empfang aus zugänglich ist, sowie einen Aktenraum für Ihre Verwaltung. Zur angemessenen Ausstattung gehören zwei kleine Bäder für Ihre Mitarbeiter und Kunden - modern und dezent zugleich in makellosem, sandfarbenem Feinsteinzeug gehalten.

Hier überzeugen außerdem die absolut modernen Armaturen. Und nicht zuletzt sind Sie dank des integrierten Teeküchenbereichs auch für jede Mittagspause oder die Getränkewünsche Ihrer Kunden gerüstet.

**Sie sind interessiert und möchten mehr über diese Büroräumlichkeit erfahren?  
Kontaktieren Sie uns jederzeit telefonisch, per E-Mail oder persönlich in unserem Büro**

**für eine unverbindliche Besichtigung. 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