

## **Top 4 - Verkaufshighlight - Modernes Büro im Zentrum von Vöcklabruck steht zum Verkauf**



© zuchna VISUALISIERUNG

**Objektnummer: 6674/104**

**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>	78,25 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<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>	340.563,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



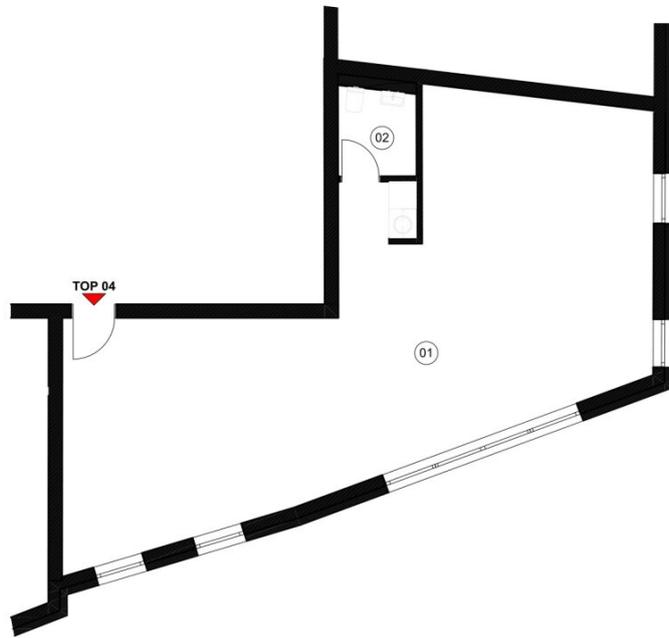
### Matthias Nussbaumer

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 04**  
2. Obergeschoß

01 Büro	75,04 m <sup>2</sup>
02 WC	3,21 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>78,25 m<sup>2</sup></b>

Stand: **Mai 2022**

Verkauf:



Vorchdorf-er Straße 64, 4643 Pettenbach  
0560 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## Objektbeschreibung

### **TOP 4: Verkaufshighlight - Modernes Büro im Zentrum von Vöcklabruck steht zum Verkauf**

Mit großen Fensterfronten zum Graben 2 und zur Jungmairgasse in absolut bester Lage von Vöcklabruck wartet diese exklusive Büroeinheit im zweiten Obergeschoss des Neubauprojektes Graben 2 auf seinen Eigentümer. Die repräsentativen, zeitlos und äußerst geschmackvoll eingerichteten Räumlichkeiten werden bis Dezember 2025 bezugsfertig sein. Ihr neues Büro ist Teil eines inspirierenden Ensembles aus sieben großzügigen Wohnungen, einem Penthouse und sechs erstklassigen Büroeinheiten. Unter dem Dach des Projekts Graben 2 gelingt hier der gekonnte Spagat zwischen Leben und Arbeiten, Stadtgeschichte und Innovation - attraktiv für ältere und jüngere Eigentümer gleichermaßen.

Diese exklusive Büroeinheit mit 78,25 m<sup>2</sup> erreichen Sie direkt über das Stiegenhaus mit Aufzug - von der Straße aus für Ihre Kunden schnell und einfach erreichbar und dennoch durch die erhöhte Lage mit einer gewissen Diskretion verbunden. Zum Büro gehören auch zwei Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage - ob für Sie, den Firmenwagen, oder Ihre erlesene Kundschaft, bleibt Ihnen überlassen.

Ihr neues Arbeitsumfeld garantiert hohe Produktivität in stilvollem Ambiente, höchstem Komfort und innovativer Premiumausstattung. Das wird auch Ihren geschätzten Kunden nicht entgehen, die - sofern in Ihrer Branche üblich -gerne zu Ihnen kommen, um sich beraten zu lassen oder ein besonderes Einkaufserlebnis zu genießen.

Die geschickte Gestaltung des täglichen Arbeitsumfeldes unterstreicht die Abkehr von traditionellen Formen und setzt mit einer kompromisslosen Großzügigkeit mutige Akzente, die Mitarbeiter und Kunden auf den ersten Blick positiv stimmen sollen. Unterstrichen wird dies durch die hohe Deckenführung, die eine vollständige und gekonnte Lichtdurchflutung ermöglicht.

Tägliche Inspiration am Arbeitsplatz ist hier keine Marketingfloskel - wie sollte es auch anders sein, wenn die Mitarbeiter morgens von modernen, warm-hellen Dielen aus Eichenholz und gleichfarbigen Türen begrüßt werden. Und selbst wer kein Auge für Innendesign hat, kommt nicht umhin, die beeindruckenden Aluminium-Holz-Fenster in mattem Schwarz zu bewundern.

Der Hauptraum des Büros ist L-förmig und erhält durch diesen Grundriss eine Struktur, ohne dem Raum seine Großzügigkeit zu nehmen. In der Ecke befindet sich auch das büroeigene WC sowie eine eigene kleine Teeküchennische. So kann man seinen Kunden immer etwas anbieten, die Mittagspause mit selbst mitgebrachten Speisen verbringen und ist für alle Eventualitäten des Büroalltags gewappnet.

**Sie haben Interesse, dieses Büro mit Ihrer Firma oder Ihrem Betrieb zu beziehen?**

**Melden Sie sich gerne 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