

## **Top 3: Wohnen im Herzen Vöcklabrucks - Modernes Ambiente, sonnige Terrasse und durchdachte Raumaufteilung für höchsten Wohnkomfort**



© zuchna VISUALISIERUNG

**Objektnummer: 6674/97**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	645.455,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels

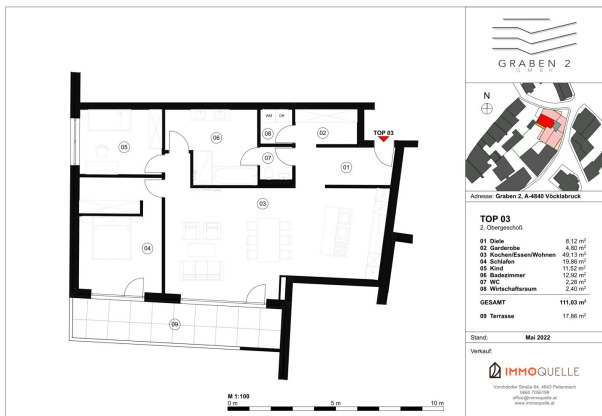
T +43 660 70 56 199

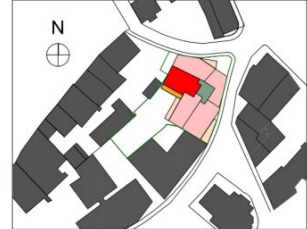
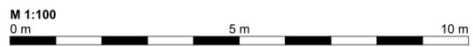






© zuchma VISUALISIERUNG





Adresse: Graben 2, A-4840 Vöcklabruck

**TOP 03**

2. Obergeschoß

01 Diele	8,12 m <sup>2</sup>
02 Garderobe	4,80 m <sup>2</sup>
03 Kochen/Essen/Wohnen	49,13 m <sup>2</sup>
04 Schlafen	19,86 m <sup>2</sup>
05 Kind	11,52 m <sup>2</sup>
06 Badezimmer	12,92 m <sup>2</sup>
07 WC	2,28 m <sup>2</sup>
08 Wirtschaftsraum	2,40 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 111,03 m<sup>2</sup>

09 Terrasse 17,86 m<sup>2</sup>

Stand: Mai 2022

Verkauf:



Vorchdorf, Straße 64, 4843 Pettenbach  
 0560 7056199  
 office@immoquelle.at  
 www.immoquelle.at

## Objektbeschreibung

### **TOP 3: Wohnen im Herzen Vöcklabrucks - Modernes Ambiente, sonnige Terrasse und durchdachte Raumaufteilung für höchsten Wohnkomfort**

Willkommen in diesem Juwel mit exklusiver Südwest-Terrasse im zweiten Obergeschoss des Projekts Graben 2 -direkt zwischen der gleichnamigen Straße und der Jungmairgasse im Herzen von Vöcklabruck. Von der Straße aus nicht einsehbar und nach oben hin abgeschirmt, wartet sie nur noch auf die Fertigstellung bis Dezember 2025 - und auf den einen Käufer, der dieses Juwel sein Eigen nennen möchte.

Ihre neue Traumwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 111,03 m<sup>2</sup> und einer sonnenverwöhnten Terrasse von 17,86 m<sup>2</sup> ist Teil eines unglaublichen Immobilienensembles mit sieben großzügigen Eigentumswohnungen, einem Penthouse und sechs hochwertigen Büroeinheiten. Betrachtet man das beeindruckende Interior Design und den schlichten urbanen Luxus aus nächster Nähe, wird schnell klar, dass ein derartiges Projekt in Vöcklabruck seinesgleichen sucht.

Diese Wohnung strahlt Klasse aus - und das schon beim Betreten des Eingangsbereiches über das Stiegenhaus mit Aufzug. Gleich rechter Hand hat der Besitzer die Möglichkeit, in der geräumigen Garderobe stilvoll Jacke und Schuhe zu verstauen oder seinen Gästen den Mantel niveauvoll abzunehmen. Hier befindet sich auch der für eine Wohnung dieser Größe und Ausstattung unverzichtbare Hauswirtschaftsraum sowie ein separates WC.

Natürlich zieht es Besitzer und Besucher gleichermaßen in das Herzstück und Prunkstück ihrer Stadtresidenz - den großzügigen, topmodernen Wohnküchenbereich, der durch die imposante Raumhöhe noch an Wertigkeit gewinnt. Hier ist Ihr ganz persönlicher, magischer Lebensmittelpunkt, ob für den gemütlichen Alltag Ihrer Kernfamilie oder das fröhliche Beisammensein mit Freunden, mit allen Annehmlichkeiten eines standesgemäßen und repräsentativen Anwesens.

Zur linken Seite ist die Küche samt passender Kochinsel geplant – der Traum für Hobby-Sterneköche, selbsterklärte Delikatessen-Gourmets oder Connaisseurs bewusster Kocherlebnisse im Kreise Ihrer Liebsten. Ob sündhaftes Sushi, peppige Pasta oder österreichische Mehlspeisen – hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt.

Das absolute Schmuckstück ist jedoch die überdimensionale Panoramafensterfront, die sich über die gesamte Südseite des Wohnküchenbereichs erstreckt. Durch die Tür darin gelangt man auf die großzügige, überdachte Terrasse - ideal für eine entspannende Yogastunde am Abend, die Zeitung mit Espresso am Morgen oder ein geselliges Barbecue. Und selbst im Winter sorgt die große Fensterfläche für eine atemberaubende Lichtdurchflutung Ihrer Wohnung.

Auch sonst überzeugt die Residenz durch eine wahrhaft meisterhafte Gestaltung des Grundrisses. Ebenfalls mit Zugang zur Terrasse ist das Hauptschlafzimmer ausgestattet, das zudem über einen hollywoodreifen Ankleideraum verfügt. Direkt dahinter befindet sich ein weiterer Raum, der wahlweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Wer jetzt noch nicht überzeugt ist, braucht nur das Bad zu betreten - eine Symphonie aus sandfarbenem Feinsteinzeug mit modernen Features wie einem herrlich wärmenden Handtuchhalter. Auch außerhalb des Badezimmers zeigt sich das geschulte Auge der Innenarchitekten, angefangen beim hell-warmen Eichenparkett über die herrschaftlichen Eichentüren bis hin zu den kühn-imposanten Aluminium-Holz-Fenstern in Mattschwarz. Das ist detailverliebter Luxus in technischer Perfektion.

Die absolut zentrale Innenstadtlage wird ergänzt durch eine infrastrukturell geniale Lage zwischen Linz und Salzburg - und abgerundet durch wunderbare Geschäfte, gaumenkitzelnden Restaurants und schnell erreichbare Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Sie haben Interesse, diese Residenz unverbindlich zu besichtigen? Kontaktieren Sie uns gerne!**

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