

## **Top 2: Moderner Wohnraum - Durchdachtes Design, stilvolle Details – Ihr perfekter Rückzugsort**



**Objektnummer: 6674/98**

**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>	103,45 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>	594.270,00 €
<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



© zuchna VISUALISIERUNG





Adresse: Graben 2, A-4840 Vöcklabruck

### TOP 02

2. Obergeschoß

01 Diele	7,60 m <sup>2</sup>
02 Kochen/Essen/Wohnen	52,14 m <sup>2</sup>
03 Kind	11,70 m <sup>2</sup>
04 Schlafen	20,61 m <sup>2</sup>
05 Badezimmer	6,50 m <sup>2</sup>
06 Wirtschaftsraum	2,71 m <sup>2</sup>
07 WC	2,19 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 103,45 m<sup>2</sup>

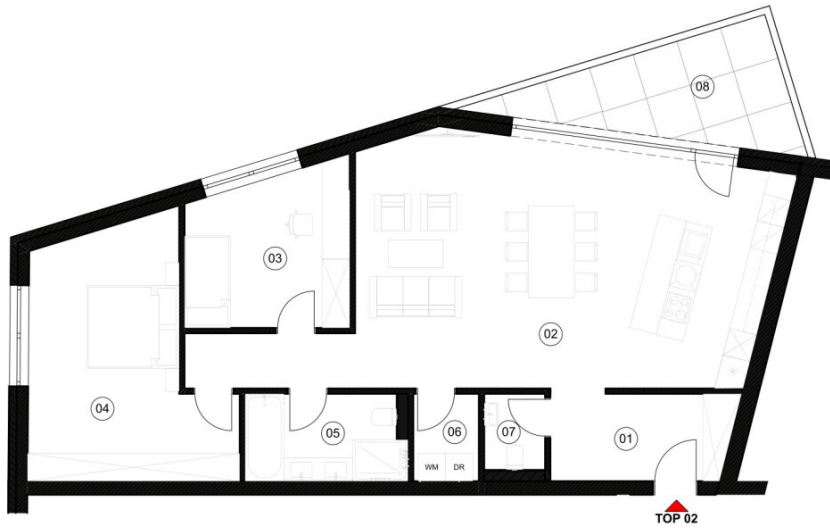
08 Terrasse 11,53 m<sup>2</sup>

Stand: Mai 2022

Verkauf:



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



M 1:100  
0 m 5 m 10 m





Adresse: Graben 2, A-4840 Vöcklabruck

### TOP 02

2. Obergeschoß

01 Diele	7,60 m <sup>2</sup>
02 Kochen/Essen/Wohnen	52,14 m <sup>2</sup>
03 Kind	11,70 m <sup>2</sup>
04 Schlafen	20,61 m <sup>2</sup>
05 Badezimmer	6,50 m <sup>2</sup>
06 Wirtschaftsraum	2,71 m <sup>2</sup>
07 WC	2,19 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 103,45 m<sup>2</sup>

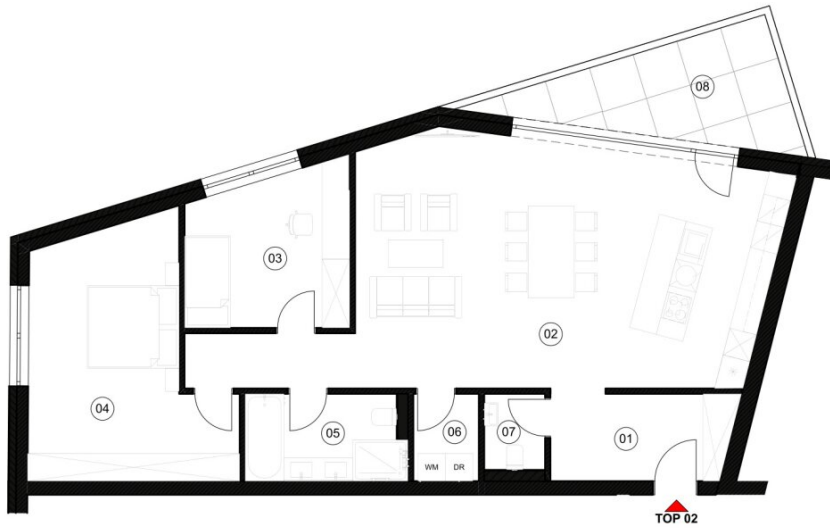
08 Terrasse 11,53 m<sup>2</sup>

Stand: Mai 2022

Verkauf:



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



M 1:100  
0 m 5 m 10 m

## Objektbeschreibung

### **Top 2: Moderner Wohnraum - Durchdachtes Design, stilvolle Details und ein beeindruckender Wohn- und Essbereich – Ihr perfekter Rückzugsort**

In zentralster Innenstadtlage von Vöcklabruck befindet sich diese elegante Stadtwohnung mit Terrasse im zweiten Obergeschoss eines exklusiven Immobilienprojektes zwischen Graben 2 und der Jungmairgasse. Dank ihrer Exposition ist dieses seltene Schmuckstück von der Straße aus nicht einsehbar und wartet lediglich darauf, von einem wertschätzenden Käufer bis zur Fertigstellung im Dezember 2025 entdeckt zu werden.

Dieser Traum einer anprechenden Residenz auf 103,45 m<sup>2</sup> samt Eye-Catcher-Terrasse von 11,53 m<sup>2</sup> schmiegt sich nahtlos in das einzigartige Immobilienensemble Graben 2 mit sieben großzügigen Eigentumswohnungen, einem Penthouse und sechs hochwertigen Büroeinheiten ein. Es kombiniert geschickt kontemporären Luxus auf Basis historischer Baustrukturen mit innovativem und atemberaubenden Innendesign.

Die anspruchsvolle Mischung aus erlesener Premium-Ausstattung und mutigem Design spricht eine erlesene Klientel an, für die Komfort selbstverständlich und eine standesgemäße Wohnung Pflicht ist. So zieht das Projekt Graben 2 magisch an, weil sie hier die wohlthuende Entspannung ihres Privatlebens genießen können.

Schon beim Betreten der großzügigen Diele (7,6 m<sup>2</sup>) kann der aufmerksame Besucher die Pracht dieser Residenz erahnen - durch das haptische und visuelle Erlebnis der warmen, hellen Eichendielen und beim Greifen nach den elegant geschnittenen Eichentüren. Opulent abgerundet wird dieses Erlebnis durch einen wahrhaft großzügigen Grundriss - und durch kühne Aluminium-Holz-Fenster, die in mattem Schwarz ihre kühle Modernität zum Ausdruck bringen.

Geradezu königlich mutet der 52,14 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich an, der sich von der Diele aus über die halbe Wohnung erstreckt und dessen linke Wand geschickt den öffentlichen von dem privaten Teil der Wohnung trennt. Die hohen Räume ermöglichen eine ansprechende Lichtdurchflutung, fast loftartig akzentuiert durch die riesige Panoramafront zur Terrasse, die selbst im trübsten Fröstel-Winter noch genügend Licht für Ihre Vitamin-D-Versorgung hineinlässt.

Ihre überdachte Terrasse mit Blick zum Pfarrerwald ist Ihr Refugium über den Dächern von Vöcklabruck, Ihr freiluftiger Stein in der Brandung für einen ruhigen Morgen mit Espresso und Zeitung oder den entspannenden Yoga-Abend nach einem anstrengenden Arbeitstag. Ob das Familienfrühstück am Sonntagmorgen oder das nette Grillfest mit Freunden, das bleibt ganz Ihnen überlassen.

Hier ist das Herzstück Ihres neuen Zuhauses, in dem Sie Gäste bewirten, Geburtstage oder

gemütliche Sonntage mit der Familie verbringen. Der Raum ist für eine imposante Luxusküche mit einer riesigen rechteckigen Kochinsel wie geschaffen. Von den alternativen Antipasti bis zum traumhaften Dessert ist hier im Prinzip alles möglich.

Darüber hinaus besticht diese Wohnung durch eine Badsymphonie in Sandtönen, hochwertig ausgestattet mit Sandstein und Qualitätsarmaturen sowie warmen Handtuchhaltern in mattem Schwarz. Ein eigener Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC und zwei Tiefgaragenstellplätze runden das Gesamtbild stimmig ab.

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für einen unverbindlichen Besichtigungstermin. 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