

**NEU RENOVIERT - Charmante Wohnung unweit vom  
Zentrum Vöcklabruck**



**Objektnummer: 6352/2069**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,78
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.073,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH









# Objektbeschreibung

## Highlights zum Objekt:

- \* Ideale Lage mit guter Verkehrsanbindung
- \* Loggia mit Markise
- \* optimale Raumaufteilung mit großem Wohlfühlfaktor
- \* 2024 neu renoviert
- \* Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Banken, Sportplatz etc. alles in unmittelbarer Nähe

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

<https://storage.justimmo.at/file/1h6CEtluzZEjV6285buLyg.mov>

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte die oben angeführte Telefonnummer.

Diese schöne & lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 63m<sup>2</sup> Wohnfläche + einer 5m<sup>2</sup> Loggia und befindet sich im 1. Stock eines charmanten Wohnhauses in einer ruhigen Wohngegend - unmittelbar im Zentrum von Vöcklabruck .

Vor allem überzeugt die Wohnung durch die zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung, das überaus geräumige Wohngefühl, die separate bzw. räumlich abgetrennte Küche mit Radio, sowie der erst kürzlich umgesetzten Renovierung.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen gut geschnittenen Vorraum, über welchen Sie einerseits die räumlich abgetrennte Küche sowie das separate WC und das überaus geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direkten Zugang zur charmanten Loggia erreichen. Im weiteren Sinne gelangen Sie über das Wohnzimmer zu den zwei Schlafzimmern wobei man bei einem auch einen Zugang zur Loggia vorfindet. In Sich abgerundet wird die Wohnung durch ein wunderschön renoviertes und top ausgestattetes Badezimmer. Die gesamte Wohnung ist mit Rollläden ausgestattet.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 240€ (inkl. Rücklage). Beheizt wird dieses Haus durch Fernwärme.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige **Immobilienplattform** oder einen Anruf über die oben angeführte **Telefonnummer**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Widürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap