

**Ihr neues Zuhause in Vöcklabruck: Charmante 83 m<sup>2</sup>  
Wohnung mit Loggia, Garage und Kellerabteil –  
Bezugsfertig.**



**Objektnummer: 957**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	83,00 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>Kaufpreis:</b>	219.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,61 €
<b>Heizkosten:</b>	106,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



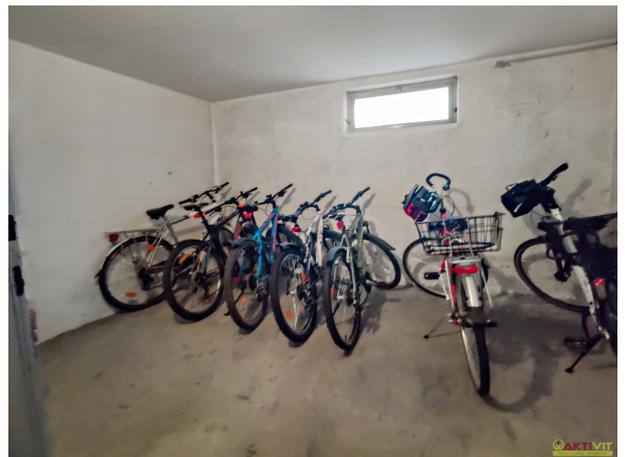
**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2









## Objektbeschreibung

Diese helle und gut aufgeteilte Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses in Vöcklabruck bietet auf rund 83 m<sup>2</sup> großzügigen Platz und ist ideal für Familien geeignet. Die ruhige und familienfreundliche Lage, verbunden mit einer praktischen Aufteilung und modernen Ausstattung, macht diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort.

### DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Familienfreundliche Lage in der Nähe von Schulen und Freizeitangeboten
- 1 Garagenplatz inklusive
- Vor 2 Jahren umfassend renoviert (neue Böden, frisch ausgemalt, Badezimmer modernisiert)
- 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 m<sup>2</sup> große Loggia
- Eigenes Kellerabteil mit 6 m<sup>2</sup> Stauraum

### DIE WOHNUNG:

Die Wohnung verfügt über 83 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Zimmer, eine teilweise möblierte Küche sowie ein separates WC und Badezimmer. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen geräumigen Flur, der alle Räume miteinander verbindet.

Auf der linken Seite befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, ideal für Familien oder als Arbeitszimmer nutzbar, sowie ein praktischer Abstellraum.

Geradeaus geht es in das helle und geräumige Wohnzimmer, das direkten Zugang zur 6 m<sup>2</sup>

großen Loggia bietet – perfekt zum Entspannen oder für kleine Mahlzeiten im Freien.

Rechts vom Flur befinden sich das modernisierte Badezimmer mit Dusche, das separate WC und die teilmöblierte Küche (ohne Geräte), die ebenfalls renoviert wurde.

### **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, da sie vor nur 2 Jahren umfassend renoviert wurde. Die Böden wurden mit pflegeleichtem Laminat und Fliesen ausgestattet, während die Wände frisch gestrichen sind. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Fernwärme, die für eine angenehme und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Ein zusätzlicher Pluspunkt: Der Boiler wurde ebenfalls erneuert.

### **DIE BETRIEBSKOSTEN:**

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf rund **188 €** monatlich, was auch die allgemeinen Kosten für die Instandhaltung und Verwaltung abdeckt. Zusätzlich fallen Heizkosten von etwa **88 €** pro Monat an. Weiters wird monatlich ein Beitrag von rund **93 €** pro Monat als Reparaturrücklagen gebildet.

Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die nach einem modernen, gut ausgestatteten Zuhause in einer ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Umgebung suchen. Dank der umfassenden Renovierung kann die Wohnung sofort bezogen werden und bietet alles, was man für ein komfortables Leben braucht.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap