Top 7 - Moderner Wohntraum - Durchdachtes Design, stilvolle Details und ein beeindruckender Wohn- und Essbereich – Ihr perfekter Rückzugsort

Objektnummer: 6674/94

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4840 Vöcklabruck
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	537.373,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

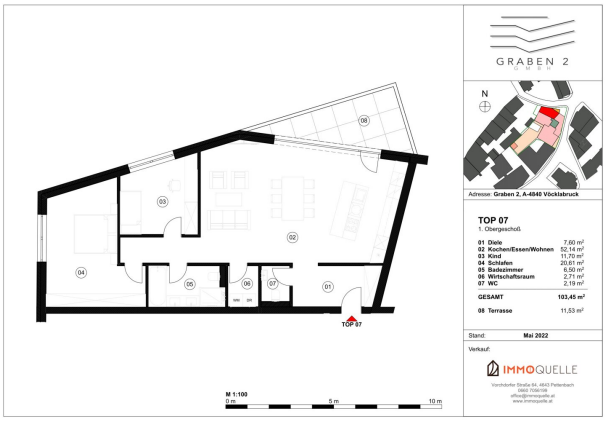
Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

© zuchna VISUALISIERUNG

© zuchna VISUALISIERUNG



GRABEN 2

Adresse: **Graben 2, A-4840 Vöcklabruck**

TOP 07

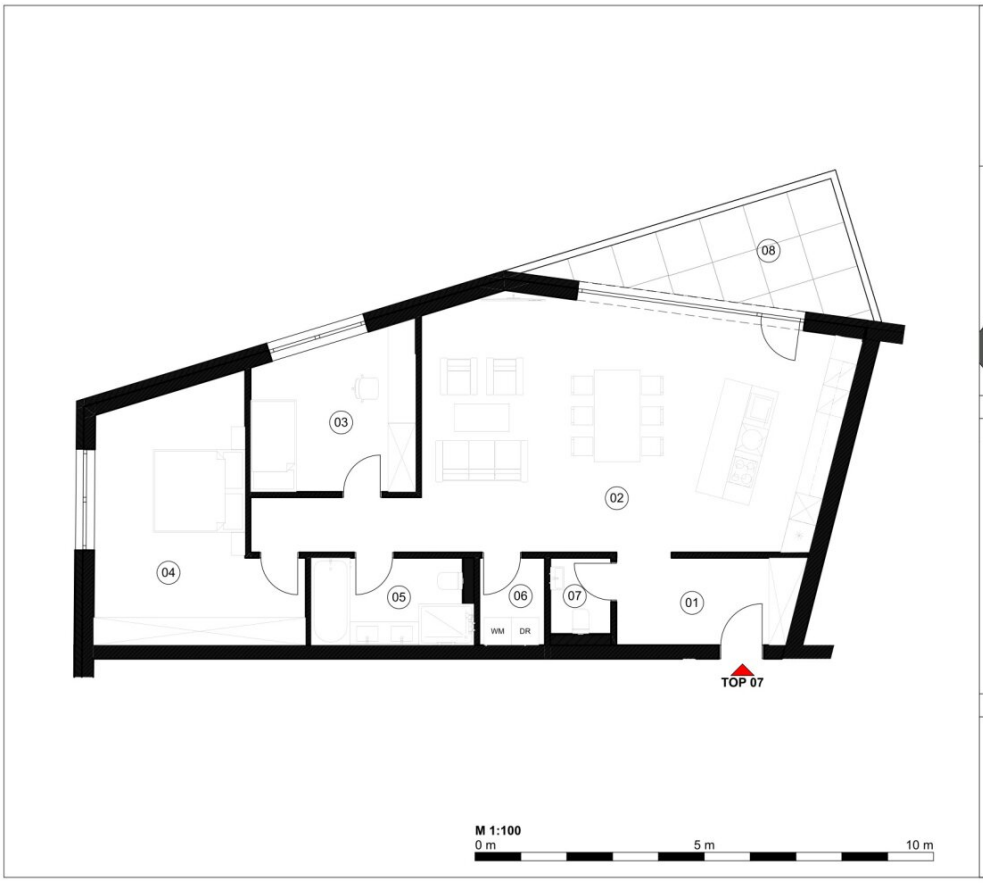
1. Obergeschoß

01 Diele	7,60 m²
02 Kochen/Essen/Wohnen	52,14 m²
03 Kind	14,75 m²
04 Schlafen	20,61 m²
05 Badezimmer	4,60 m²
06 Wirtschaftsraum	2,71 m²
07 WC	2,19 m²
GESAMT	**103,45 m²**
08 Terrasse	11,53 m²

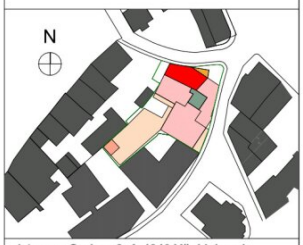
Stand: **Mai 2022**

Verkauf:

IMMOQUELLE
Vorchdorfer Straße 64, 4643 Pettenbach
0660 7080108
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at



GRABEN 2
GMBH



Adresse: **Graben 2, A-4840 Vöcklabruck**

TOP 07

1. Obergeschoß

01	**Diele**	7,60 m²
02	**Kochen/Essen/Wohnen**	52,14 m²
03	**Kind**	11,70 m²
04	**Schlafen**	20,61 m²
05	**Badezimmer**	6,50 m²
06	**Wirtschaftsraum**	2,71 m²
07	**WC**	2,19 m²
	GESAMT	**103,45 m²**
08	**Terrasse**	11,53 m²

Stand: **Mai 2022**

Verkauf:

IMMOQUELLE

Vorchdorfer Straße 64, 4643 Pettenbach
0660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Top 7: Moderner Wohntraum - 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 ersten 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 urbanen Residenz auf 103,45 m² samt Eye-Catcher-Terrasse von 11,53 m² 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 wohltuende Entspannung ihres Privatlebens genießen können. Schon beim Betreten der großzügigen Diele (7,6 m²) 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 m² 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 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.

Sie interessieren sich für das Penthouse? Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch, per E-Mail oder persönlich in unserem Büro. Wir freuen uns auf Sie und sind Ihnen gerne behilflich.

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