

**Gepflegte Wohnung am Beginn von Vöcklabruck. -  
Vielseitiger Grundriss und Balkon mit Süd-Ausrichtung.**



**Objektnummer: 1047**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Wagrain
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	218.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,10 €
<b>Heizkosten:</b>	98,12 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	101,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**







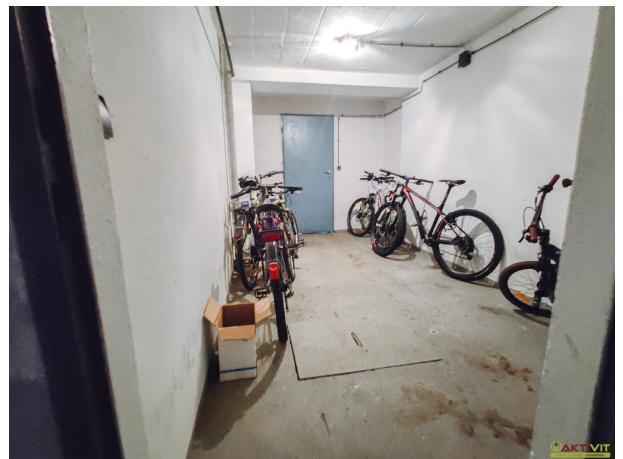






















**WOHNHAUS NEUBAU IN VÖCKLABRUCK**  
 ENDGÜLTIGES WOHNFÜRERSTELLUNGSGEHEBENDE PLANZ KELLERG 7

**1.3.**

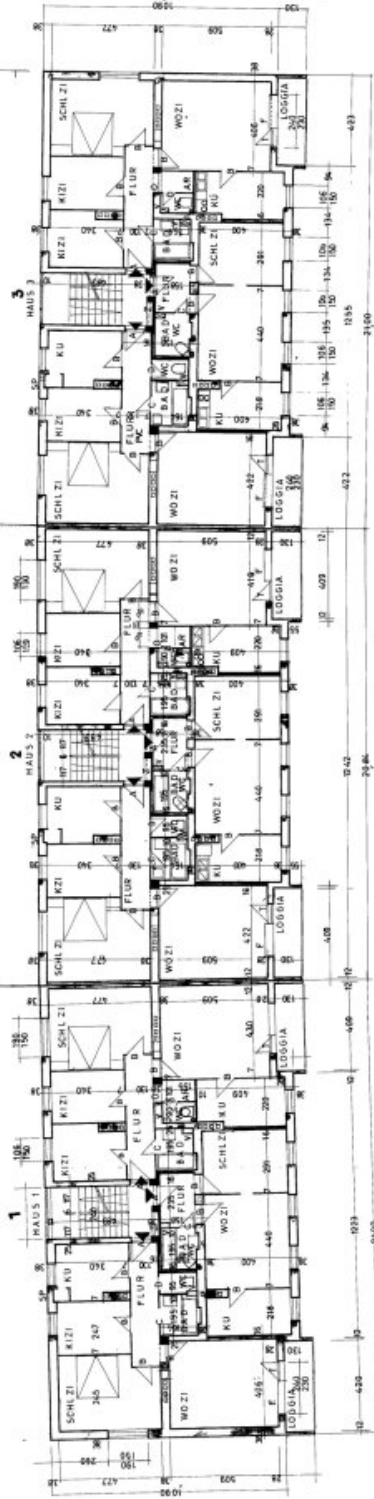
Das Bauvorhaben wird unter dem Baugesam-  
 gen des Bauzeichens von...  
 zugestimmt.



BAUHERB  
 „Wohn- und...“  
 GEBÄUDEBAU...  
 BAUMEISTER

WOHNRAUME WEICHHOLZBLEIENEN  
 KUCHEN, FLUR, WC  
 DACHSTÜTZE, LOGGIA, TERRAZZO  
 V ENTLUFTUNG ÜB DACH

A EINGANGSTÜREN 80/200  
 B TÜRSTÜREN 20/200  
 C TÜRSTÜREN 40/200  
 D WC TÜREN 40/200



GRUNDRISS 1-3 OBERGESCHOSS 1:100

PLANUNG  
 DING INNOVATIONEN  
 LINE

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer Wohnung befindet sich am Beginn von Vöcklabruck und bietet einen vielfältigen Grundriss.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG des Hauses (ohne Lift) und verfügt über ein eigenes Kellerabteil, eine Garage sowie einen Balkon mit Ausrichtung nach Süden.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Gut angebunden am Beginn von Vöcklabruck.
- 3 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer mit Küche.
- Sehr gut für WGs geeignet.
- Badezimmer und getrenntes WC.
- Eigenes Kellerabteil und Garage inklusive.
- Wohnung in gutem Zustand in einem gepflegten Haus.
- Teilmöblierter Verkauf inkl. Küche, Bad und WC.

### **DIE WOHNUNG.**

Die Wohnung befindet sich im 1. OG ohne Lift und verfügt über insgesamt ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Vom Eingangsbereich und Vorraum aus sind alle Zimmer zentral erschlossen.

Die insgesamt 4 Zimmer verteilen sich auf 3 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit direkt anschließender Küche.



Der nach Süden orientierte Balkon mit ca. 5,5 m<sup>2</sup> ist vom Wohnzimmer aus erreichbar. Das Bad und das getrennte WC sind ebenfalls vom zentralen Gang erschlossen.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes zugehöriges Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieses bringt weitere Stauraum-Fläche.

Eine KFZ-Garage ist der Wohnung ebenfalls zugehörig.

### **ZUSTAND UND AUSTATTUNG.**

Die Wohnung ist von der Substanz in gutem Erhaltungszustand und wurde laufend gepflegt und saniert. So wurden zuletzt 2006 Elektroinstallationen, Küche, und WC erneuert.

Das Haus wurde 1968 errichtet und ist in gepflegtem Zustand. Aktuell sind beim Haus eine Fassadensanierung und Vollwärmeschutz geplant.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Möblierung von Küche, Bad und WC.

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgeführt. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung.

Die Fenster sind mit 3-Fach-Verglasung ausgeführt und verfügen über innen liegende Rollos.

### **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die Betriebskosten inklusive Heizung und Rücklagen betragen aktuell rund € 410,25,- monatlich (brutto inkl. USt.)

Der inkludierte Anteil der Rücklagen beläuft sich auf rund € 101 monatlich.

Der Stand der Rücklagen des Hauses betrug zum letzten Abrechnungstichtag rund € 110.000,-.

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap