

**Leistbare sonnige Traum Terrassen Wohnung mit Loggia  
und bombastischem Fernblick in 1A Lage Stadtplatz /  
Vöcklabruck**



Terrasse

**Objektnummer: 4486/1382**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4840 Vöcklabruck                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 112,24 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,27                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Walter Leinweber

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 577  
H +43 664 136 81 76

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















# Objektbeschreibung

## „ein Wohntraum im Herzen von Vöcklabruck“

Das Gebäude am Stadtplatz 22a ist ein gepflegtes, gut erhaltenes Wohn- und Geschäftsobjekt aus dem Baujahr 1970, das sich direkt am attraktiven, belebten Stadtplatz von Vöcklabruck befindet. Die Liegenschaft umfasst mehrere Ordinationen und Wohnungen, welche teilweise gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden.

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Hauses ist die Barrierefreiheit. Der Zugang zu den Einheiten erfolgt bequem über einen Personenlift, wodurch das Gebäude für Patienten, ältere Personen oder Mieter mit eingeschränkter Mobilität optimal geeignet ist.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- vermietete Ordination hat eine Restlaufzeit von ca. zwei Jahren
- sehr sonnige Ausrichtung
- solide Massivbauweise, laufend instand gehalten
- kleinere Renovierungsarbeiten notwendig
- gepflegte Allgemeinbereiche
- barrierefreier Zugang im gesamten Haus
- komfortable Erreichbarkeit aller Stockwerke über einen Lift

- großzügiger Empfangsbereich, Behandlungsräume, Wartezimmer, Küche und WC
- Loggia und Terrasse mit bombastischem Fernblick
- Tiefgaragen Platz
- Kellerabteil
- Beheizung über Fernwärme energieeffizient und wartungsarm
- Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Restaurants, Banken, Ärzte und Geschäfte fußläufig erreichbar
- zentrale Top-Lage direkt am Stadtplatz Vöcklabruck

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

**Kontakt:**

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

### **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