

**NEUER PREIS! Moderne Reihenhausvilla mit Studio im DG  
und XXL-Dachterrasse, Carport und KFZ-Abstellplatz in  
Zentrumsnähe von Vöcklabruck**



Titelbild

**Objektnummer: 4486/1348**

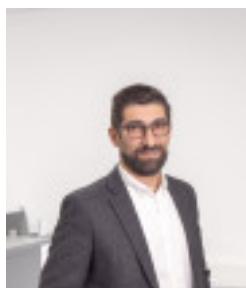
**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,66
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irfan Ameti**

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

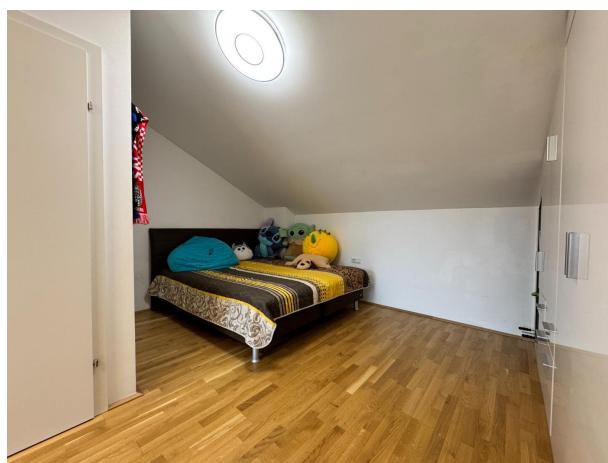
T +43 7672 25 557



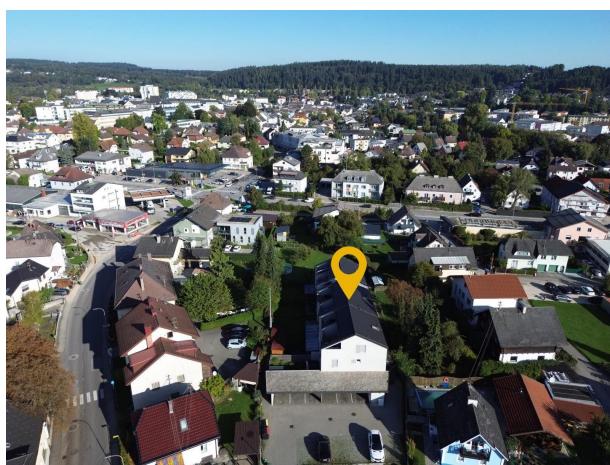












# Objektbeschreibung

Stilvoller Wohnkomfort mit traumhafter Dachterrasse

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Vöcklabruck präsentiert sich diese moderne Reihenhausvilla (Baujahr 2022) mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und großzügigen Freiflächen. Das Haus vereint modernes Design mit Wohnkomfort auf höchstem Niveau ideal für Familien oder Paare, die eine neuwertige Immobilie in attraktiver Lage suchen.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- moderne Architektur
- hochwertige Küche und Ausstattung mit Großformatfliesen und Parkettböden
- 2 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Studio im Dachgeschoss mit Dachterrasse
- Elektrische Raffstores im ganzen Haus
- überdachte Terrasse
- Gartenhütte im Garten
- Carport und zusätzlicher KFZ-Abstellplatz
- sonnige und ruhige Lage in Zentrumsnähe
- Kindergarten, Volkschule und Mittelschule direkt vor der Haustüre
- in wenige Gehminuten am Stadtplatz von Vöcklabruck
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, Hofer sowie Ärzte, Apotheken und Restaurants fußläufig erreichbar

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.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihre Ansprechpartner:

Philipp Weissl

0664 88 68 86 98

[pw@immobilientreuhand.info](mailto:pw@immobilientreuhand.info)

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22  
M: ia@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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap