

**Leistbares Traumhaus mit 2 Wohneinheiten und  
hochwertiger Ausstattung in ruhiger Siedlungslage  
Buchleiten / Vöcklabruck**



**Objektnummer: 4486/1394**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,41
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Irfan Ameti

Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 557  
H +43 664 88 67 28 22























# Objektbeschreibung

## Ruhiges Wohnen mit optimaler Infrastruktur

Dieses exklusive Zweifamilienhaus Baujahr ca.1970 überzeugt durch seine komplett durchgeführten Sanierungen, (2024) durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausführung sowie die hervorragende Lage in einer der beliebtesten Wohngegenden Vöcklabrucks. Die Immobilie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnungen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

## Folgende Highlights erwarten Sie:

- 2 vollständig getrennte Wohneinheiten
  - Wohnung 1 mit ca. 69 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup> Terrasse
  - Wohnung 2 mit ca. 135 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup> Balkon
- Elektrik (Strom) vollständig erneuert und getrennt
- neue Sanitärleitungen und Sanitärausstattung
- Fassade saniert 2026
- Heizung Fernwärme
- teilweise elektrische Rollläden

- 3 Scheibenverglasung
- hochwertige Bodenbeläge in allen Räumen
- Design-Küche modern in Weiß/Schwarz mit hochwertigen Geräten
- sonnige Terrasse im EG und Balkon im OG
- großzügigen Außenflächen bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien, sowie der Rundwanderweg zum Hamischen Gatterl
- Einzelgarage und 4 Abstellplätze
- ruhige und familienfreundliche Siedlungslage
- Freizeitmöglichkeiten wie Pfarrerrwald & Fitnessparcours, Rundwanderweg zum Hamischen Gatterl befindet sich direkt vor der Haustüre
- wenigen Minuten erreicht man zudem den **Bahnhof Vöcklabruck**
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung
- sofort verfügbar

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:**

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap