

**3-Zimmer-Wohnung mit XL-Terrasse (28 m<sup>2</sup>) | zentral in  
Vöcklabruck | renoviert**



Wohnzimmer, Terrassenausgang

**Objektnummer: 1660/82**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,80 €
<b>Heizkosten:</b>	49,00 €
<b>USt.:</b>	18,81 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten+DL+RL+Heizkosten= derzeit 409,83€, wird ev. günstiger, siehe Beschreibung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

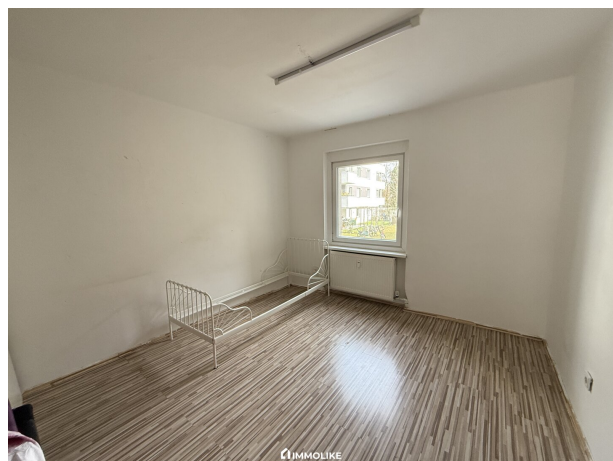
## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22











## Objektbeschreibung

Diese **2019 renovierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Vöcklabruck** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine außergewöhnlich großzügige Terrasse mit rund **28 m<sup>2</sup>** – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Die sonnige Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet viel Platz zum Entspannen, Essen im Freien oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Dank der praktischen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für **Paare, kleine Familien oder auch als Kombination aus Wohnen und Homeoffice**.

### IHRE WICHTIGSTEN VORTEILE AUF EINEN BLICK

- **Großzügige Terrasse mit ca. 28 m<sup>2</sup>** – sonnig und ideal zum Entspannen
- **Heller Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang**
- **Separate Küche mit Essbereich** – bereits im Kaufpreis enthalten
- Möglichkeit zur offenen Wohnküche (vorbehaltlich technischer Prüfung)
- **Zwei Schlafzimmer** – ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice
- Badezimmer mit Dusche und WC (Badewanne möglich)
- Praktischer Abstellraum
- **Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur**
- Nur wenige Stufen zur Wohnung – alltagstauglich
- **Eigenes Kellerabteil vorhanden**
- **Allgemeine Parkplätze direkt vor dem Haus**

### RAUMAUFTEILUNG

Nach dem Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen ca. **7,76 m<sup>2</sup> großen Vorraum**, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind.

Das Wohnzimmer mit ca. **16,23 m<sup>2</sup>** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die separate Küche mit ca. **9,11 m<sup>2</sup> inklusive Essbereich** wurde im Jahr 2019 neu eingerichtet. Laut Eigentümer besteht die Möglichkeit, die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer zu entfernen und so einen offenen, großzügigen Wohnbereich zu schaffen (vorbehaltlich technischer und statischer Prüfung).

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit ca. **13,49 m<sup>2</sup>** sowie ein weiteres Zimmer mit ca. **10,99 m<sup>2</sup>**, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet.

Das Badezimmer mit ca. **5,34 m<sup>2</sup>** wurde kürzlich adaptiert und mit einer Dusche ausgestattet. Hier besteht weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. **0,94 m<sup>2</sup>** rundet das Raumangebot ab.

## **LAGE & GEBÄUDE**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, liegt jedoch etwa einen **halben Stock über dem Eingangsbereich** und ist über nur wenige Stufen erreichbar – besonders praktisch im Alltag.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Allgemeine Parkplätze stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung, ein fixer Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden, ruhig befahrenen Straßen.

Im Dachgeschoss steht ein allgemeiner Trockenraum zur Verfügung, der bequem mit dem Lift erreichbar ist.

## **SANIERUNG & AUSSTATTUNG**

Im Zuge der Renovierung im Jahr **2019** wurden Böden und Türen erneuert sowie eine **moderne Küche** eingebaut.

Teilweise befindet sich unter den aktuellen Bodenbelägen ein **Parkettboden**, der bei Bedarf wieder freigelegt werden kann.

Die Fenster sind **Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**.

Die Terrasse bietet zudem **lange Sonnenstunden und eine hohe Aufenthaltsqualität**.

## **HEIZUNG & KOSTEN**

Die Beheizung erfolgt über **Nah-/Fernwärme**.

Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit ca. **49 € brutto**.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch (Boiler bzw. Durchlauferhitzer).

Die Betriebskosten inklusive Rücklage belaufen sich aktuell auf ca. **360,83 € brutto monatlich**.

Aufgrund einer bereits weitgehend getilgten Sanierung besteht die Möglichkeit, dass sich die monatlichen Kosten künftig reduzieren (abhängig vom Beschluss der Eigentümergemeinschaft).

Das Baujahr **1958** wurde dem Energieausweis entnommen und entspricht voraussichtlich dem Jahr der Einreichung bzw. Baubewilligung.

## **HINWEIS**

Sämtliche Angaben, Maße und Informationen wurden den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und nach bestem Wissen und Gewissen aufbereitet.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, Abweichungen sind möglich. Die Nutzung der Terrasse und die Parkplatzsituation wird im Zuge einer Besichtigung bzw. im persönlichen Gespräch näher erläutert.

## **BESICHTIGUNG & KONTAKT**

Bei Interesse klicken Sie einfach auf „**Anbieter kontaktieren**“, um eine kostenlose Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

E-Mail: [office@immolike.at](mailto:office@immolike.at)

Telefon: 0664 22 15 440

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## **IMMOLIKE**

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 <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap