

## **Exklusive Dachgeschosswohnung mit Villen Flair in der Vorstadt Vöcklabruck zum Sofortbezug**



Wohnküche1

**Objektnummer: 4486/802**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4840 Vöcklabruck                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1875                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 71,61 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 182,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,02                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.036,66 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 736,39 €                                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 902,53 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 166,14 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 35,00 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 99,13 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

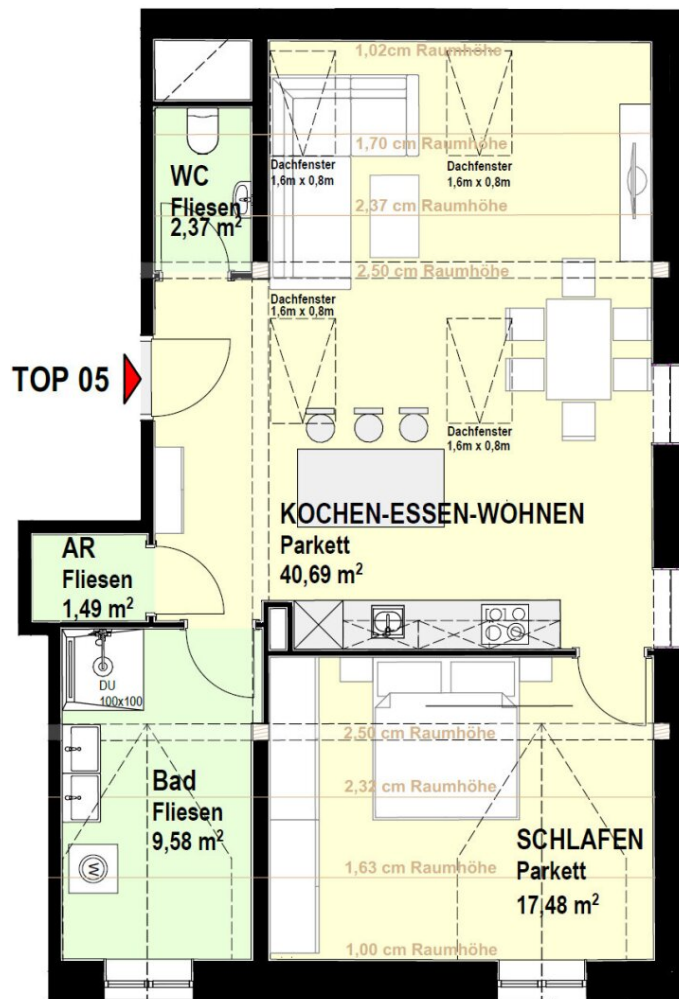


**Caroline Asanger**

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Seestraße 8







## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause befindet sich in der Vorstadt von Vöcklabruck. In absoluter Toplage, nahe dem Stadtplatz mit Blick Richtung Vöckla, Pfarrhof samt Dörfkirche und den Pfarrerwald sind hier Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Hallenbad und Erholung an einem Ort zu finden.

Zur Vermietung steht eine 2-Zimmer Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss / Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses. Die Wohnung verfügen zudem über einen Tiefgaragenplatz.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- attraktive Ausrichtung
- 2022 umfangreich generalsaniert nach RL Denkmalschutz
- 3-fachverglaste Fenster
- Energieausweis: HWB 182 fGEE 2,02
- ein Tiefgaragenplatz im Mietpreis enthalten
- Zentrumsnähe und 1 A Infrastruktur
- Nähe Vöckla und Stadtpark

Kontakt:

Caroline Asanger

M: +43 664 41 39 021

M: ca@immobilientreuhand.info

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

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap