

## Kontakt



### Christian Weixelbaum

Telefon : +43 650 44 44 025  
Mobil : +43 650 4444025  
E-Mail : weixelbaum@bestliving.at  
Büro : BEST LIVING Immobilien GmbH  
Adresse : 4600 Thalheim bei Wels, Bruckhofstrasse 10a  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 3775/1311  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4840 Vöcklabruck**  
Kaufpreis: **€ 435.500,-**  
Wohnfläche: **ca. 86,37 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: 4

## Beschreibung

### VERKAUFT - GROSSE 4-Zimmer-Wohnung in VÖCKLABRUCK

GROßE 4-Zimmerwohnung mit Loggia.

Der GRUNDRISS der provisionsfreien 4-Zimmer-Wohnung C21 befindet sich im 1. Stock des Baukörpers C und ist mit einer Loggia ausgestattet. Die großzügige und helle Familien-Wohnung bietet Ihnen sehr viel Platz und als Wohn-Mittelpunkt ein großes Wohnzimmer mit westseitigem Fenster, einer angrenzender Loggia und eine offenen Wohnküche.

#### ALLGEMEINES ZUM PROJEKT:

In unmittelbarer Nähe zum Vöcklabrucker Stadtplatz entstehen, in Massivbauweise, 41 hochwertige Eigentumswohnungen, wobei die perfekt angelegte Wohnanlage aus 3 Baukörpern inkl. darunter liegender, zweistöckiger Tiefgarage besteht. Alle Wohneinheiten werden in hochwertiger Qualität ausgeführt. Das betrifft sowohl die Architektur sowie die Innenausstattung.

Attraktive Architektur und eine barrierefreie Konzeption mit breiten Fluren und großzügigen Liftanlagen sorgen für ansprechenden Wohnkomfort in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt.

Zwei der Baukörper sind durch gläserne, geschlossene Übergänge miteinander verbunden, ein Baukörper wird unabhängig von den anderen errichtet. Unter der Anlage bietet eine durchgängige, zweistöckige Tiefgarage 71 Stellplätze und somit genügend Platz für die Bewohner. Die Garage ist von jedem Baukörper aus direkt zu erreichen.

Die wunderschönen 2-4 Zimmer-Eigentumswohnungen teilen sich auf in Wohnungen im Erdgeschoss mit Garten oder Terrasse/Loggia, in den Zwischengeschossen Wohnungen mit Loggien/Balkonen/Terrassen und im Dachgeschoss eindrucksvolle Wohnungen mit Aussicht und begrünter Dachterrasse!

Ein echtes Highlight der Anlage stellen die Penthouse-Wohnungen dar, die neben geräumigen Loggien teilweise auch über begrünte Dachgärten und Dachterrassen verfügen. Ein herrlicher Ausblick über die Dächer von Vöcklabruck wird geboten!

Die LAGE der Immobilie bietet alle Annehmlichkeiten für urbanes Leben und eine optimale Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes Traunsee bzw. Salzkammergut.

Die Wohnungen eignen sich, auf Grund der Lage und hochwertigen Bauweise, bestens für ENDVERBRAUCHER und ANLEGER bzw. zur Altersvorsorge.

#### PROVISIONSFREI.

Der Baustart ist erfolgt. Fertigstellung ca. Mitte 2024.

Bester Werterhalt dank hochwertiger Ausführung und zentraler Stadtlage.

Beim Kauf einer ANLEGER-Wohnung übernehmen wir die Vermarktung bzw. Vermittlung für die ERSTVERMIETUNG zu reduzierten Konditionen!

Gerne übermitteln wir Ihnen die DETAILUNTERLAGEN mit allen weiteren Grundrissen, der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die Preisliste.

#### FACTS

zentrale Lage  
ausgezeichnete Infrastruktur  
2- bis 4-Zimmer  
Wohnfläche ca. zw. 42 m<sup>2</sup> und 108 m<sup>2</sup>  
Terrassen / Balkone / Loggien ca. zw. 10 m<sup>2</sup> - 56 m<sup>2</sup>  
Gärten / Dachgärten ca. zw. 16 m<sup>2</sup> und 96 m<sup>2</sup>  
Fußbodenheizung  
Fernwärme  
Lift  
Tiefgarage

Kaufpreise Wohnungen ENDVERBRAUCHER ab EUR 185.000.-  
Kaufpreise Wohnungen ANLEGER netto ab EUR 162.800.- zzgl. 20 % USt.

Kaufpreis Tiefgaragenplatz ENDVERBRAUCHER EUR 22.900.-  
Kaufpreis Tiefgaragenplatz ANLEGER netto EUR 20.150.- zzgl. 20 % USt.

**AUFTEILUNG Wohnung C21:**

Vorraum  
Flur  
Wohnen / Essen  
Schlafzimmer  
Kinderzimmer / Büro  
Kinderzimmer / Büro  
Bad mit Badewanne und Dusche  
WC mit Waschbecken  
Abstellraum

Loggia  
Kellerabteil mit Steckdose

**ALLGEMEINE FLÄCHEN:**

Waschküche / Trockenraum  
Fahrradraum / Kinderwagenraum

**LAGE - INFRASTRUKTUR:**

Einwohneranzahl: ca. 12.500  
Kindergarten: ca. 100 m  
Volksschule: ca. 200 m  
Gymnasium / Hort: ca. 100 m  
Apotheke: ca. 250 m  
Kinderarzt: ca. 100 m  
Bipa: ca. 250 m  
Nahversorger: ca. 500 m  
Bank: ca. 250 m  
Zentrum Stadtplatz: ca. 280 m  
Freizeitpark Vöcklabruck: ca. 600 m  
Bahnanschluss: ca. 800 m  
VARENA Einkaufspark: ca. 1,2 km  
Erholungsgebiet Salzkammergut: ca. 17 km  
Autobahnanschluss: ca. 9 km

Mitten in Vöcklabruck und trotzdem ruhig gelegen. Dank Tiefgarage ohne Parkplatzsorgen, dafür mit einem vielseitigen kulinarischen Angebot in der näheren Umgebung. Der Stadtplatz ist in nur einer Minute zu erreichen – dort findet man unter anderem das Café Licht&i, das von morgens bis abends ein schönes zweites Wohnzimmer darstellt, das Lokal Brooklyn und viele mehr.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu einem renommiertem Finanzierungsexperten her.  
Dieser findet anhand Ihrer Wunschimmobilie die optimale Bank mit der besten Finanzierung.

Alle m<sup>2</sup> Angaben sind ca. Angaben.  
Kaufpreise zzgl. Kaufnebenkosten.

---

Kaufpreis: **€ 435.500,-**

---

Wohnfläche: **ca. 86,37 m<sup>2</sup>**  
Loggiafläche: **7 m<sup>2</sup>**

---

beziehbar ab:	<b>2023 / 2024</b>
Zimmer:	<b>4</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Keller:	<b>Ja</b>
Lift:	<b>Ja</b>
Anzahl der Loggien:	<b>1</b>
Möbliering:	<b>nicht möbliert</b>
Heizung:	<b>Zentralheizung mit Fernwärme</b>
Baujahr:	<b>ca. 2022</b>
Stockwerk:	<b>1.OG</b>
HWB:	<b>33.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
Klasse HWB:	<b>B</b>
FGEE:	<b>0.74</b>
Klasse FGEE:	<b>A</b>

---

**Lage:** Stadtzentrum

---







**Immobilienverkauf**  
professionell mit bestem Service.

**WIR KAUFEN IHR**  
Grundstück & Zinshaus.