

# Exposé

## Wohnung in Vöcklamarkt

### Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf



Objekt-Nr. OM-379707

#### Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Nussbaumer

4870 Vöcklamarkt  
Oberösterreich  
Österreich

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 1996                 |
| Zimmer        | 4,00                 |
| Wohnfläche    | 89,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Gas                  |
| Übernahme     | sofort               |
| Schlafzimmer  | 3                    |

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Badezimmer        | 1              |
| Etage             | 2. OG          |
| Tiefgaragenplätze | 1              |
| Stellplätze       | 1              |
| Heizung           | Zentralheizung |
|                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese helle und optimal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und fixem Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage in zentraler Lage von Vöcklamarkt – nur wenige Minuten (ca. 10min) vom traumhaften Seengebiet im Salzkammergut entfernt.

Wohnkomfort auf einen Blick:

Die charmante Wohnung im 2. Obergeschoss (ohne Lift) eines sehr gepflegten Hauses mit nur sechs Parteien in diesem Eingang besticht durch ihre angenehme, familiäre Atmosphäre und den durchdachten Grundriss:

Wohnfläche: ca. 88,75 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 6,04 m<sup>2</sup>, sonnig und überdacht – genießen Sie hier die Sonne von ca. 11 Uhr bis zum Sonnenuntergang!

Räumliche Aufteilung:

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon (Süd/West-Ausrichtung)

Ausgestattet mit einer EWE-Küche mit gemütlichem Essplatz

Drei separat begehbare Schlafzimmer – ideal für Familien oder Home-Office

Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss

Separates WC mit Handwaschbecken

Praktischer Abstellraum/Speisekammer innerhalb der Wohnung

Zusätzliches Kellerabteil für noch mehr Stauraum

Ausstattungs Highlights:

Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen

Zeitlos elegante Fliesen in Bad und WC

Neue Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung

Fix zugeordneter Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang

Familienfreundliches Wohnumfeld:

Besonders attraktiv für Familien: Der großzügige, grün gestaltete Gemeinschaftsgarten mit eigenem Spielplatz im Innenhof lädt zum Verweilen und Spielen ein. Weitere Annehmlichkeiten wie Waschküche, Trockenraum, Fahrradraum und Luftschutzraum stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Für zusätzliche PKW stehen allgemeine Stellplätze direkt bei der Wohnanlage bereit.

## Ausstattung

Fazit:

Diese stilvolle und gepflegte Wohnung überzeugt durch Helligkeit, optimale Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die urbanes Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Natur schätzen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie bei Fragen unterstützend zur Seite

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Kamin

**Lage**

Beste Infrastruktur & ideale Lage:

Genießen Sie die Vorteile einer ruhigen, dennoch hervorragend angebundenen Lage:

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärztezentrum, Banken, Kindergarten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar.

Optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Westbahn, Lokalbahn und Bus).

Attersee und die malerische Seenlandschaft des Salzkammerguts erreichen Sie in nur ca. 10 Minuten.

Städte wie Linz und Salzburg sind in unter einer Stunde bequem erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 95,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C               |



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

