Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

4840 Vöcklabruck | Haus | Objektnummer: 2429/45

RESERVIERT!!! Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage zu verkaufen !!





Ihr Ansprechpartner
Nicklas Kugler
Geschäftsführer
+43 664 2541499 | kugler@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

RESERVIERT!!! Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage zu verkaufen !!





Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in ruhiger Lage bei 4840 Vöcklabruck, Oberösterreich. Die Nähe zu Vöcklabruck, Attersee und Gmunden bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine perfekte Kombination aus Natur und Stadtleben. Eine Busanbindung in der Nähe sorgt für bequeme Mobilität. Ideal für Familien und Naturliebhaber.

Beschreibung

Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage über Vöcklabruck

Zum Verkauf steht ein **schönes, großzügiges Einfamilienhaus in erhöhter und ruhiger Siedlungslage über Vöcklabruck**. Trotz der idyllischen Lage befindet sich das Zentrum von Vöcklabruck nur wenige Minuten entfernt.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, zahlreichen Nebenräumen und **besonders viel Stauraum** – ein echtes Platzwunder für Familien und alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich:

- ein einladender Vorraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Kinderzimmer
- großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich und Ausgang auf die **große Terrasse**

Die Terrasse lädt besonders an schönen Sommerabenden zum gemütlichen Beisammensein, Entspannen und Genießen ein.

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet:

- Schlafzimmer
- Büro
- Badezimmer
- separates WC
- Kinderzimmer
- Abstellraum

Keller & Wellness

Auch der Keller bietet außergewöhnlich viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Technikraum, einer Werkstatt und einem Kellerraum befindet sich hier ein **Wellnessbereich mit Infrarotkabine** sowie ein zusätzliches Badezimmer und WC.

Das besondere Highlight ist das gemütliche **Stüberl mit eigener Bar** – der perfekte Ort für gesellige Abende, Feiern und gemütliches Beisammensein mit Familie und Freunden.

Technik & Versorgung

Das Haus verfügt über eine **Fernwärmeheizung**, eine **Solaranlage zur Warmwasserbereitung** sowie eine **Wasseraufbereitung für Trinkwasser**.

Für die Wasserversorgung stehen ein **Ortswasseranschluss** sowie ein **gemeinschaftlicher Brunnen für Brauchwasser** zur Verfügung. Ein Kanalanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Garagen & Stellflächen

Auch beim Thema Parken und Stauraum bleiben kaum Wünsche offen:

- großzügige Doppelgarage
- zusätzlich zwei einzelne, miteinander verbundene Garagen
- reichlich zusätzliche Abstell- und Stellfläche

Garten

Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen. Die Gartenfläche wird bereits bequem von einem **Mähroboter** gepflegt – so bleibt mehr Zeit, um die grüne Oase zu genießen.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Dieses Einfamilienhaus verbindet **ruhige Lage, großzügiges Raumangebot, viel Stauraum und zahlreiche Extras**. Ob als Familienheim, für mehrere Generationen oder für alle, die gerne viel Platz zur Verfügung haben – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Eine Immobilie mit viel Potenzial und besonderen Highlights, die man am besten persönlich entdeckt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.117 m²
Wohnfläche:	ca. 160 m²
Kellerfläche:	ca. 102,62 m²
Terrassenfläche:	ca. 36,77 m²
Garagenfläche:	ca. 61,98 m²
Bäder:	3
WCs:	3
Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	teilmöbliert
Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel
Dachform:	Satteldach
Befeuerung:	Fernwärme
Ausblick:	Bergblick, Grünblick
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche

Preisinformationen

Kaufpreis:	579.000,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Weitere Fotos

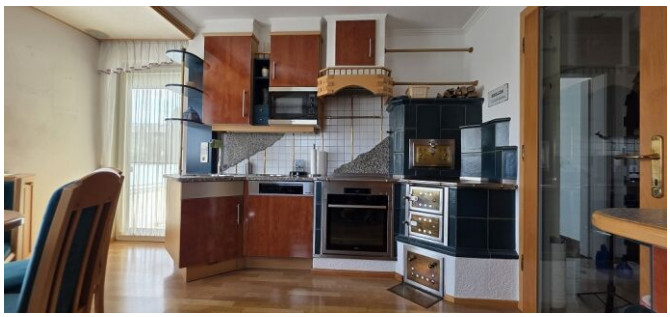












Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

























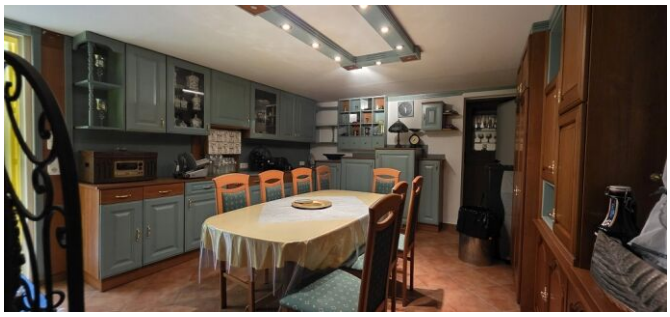
Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at











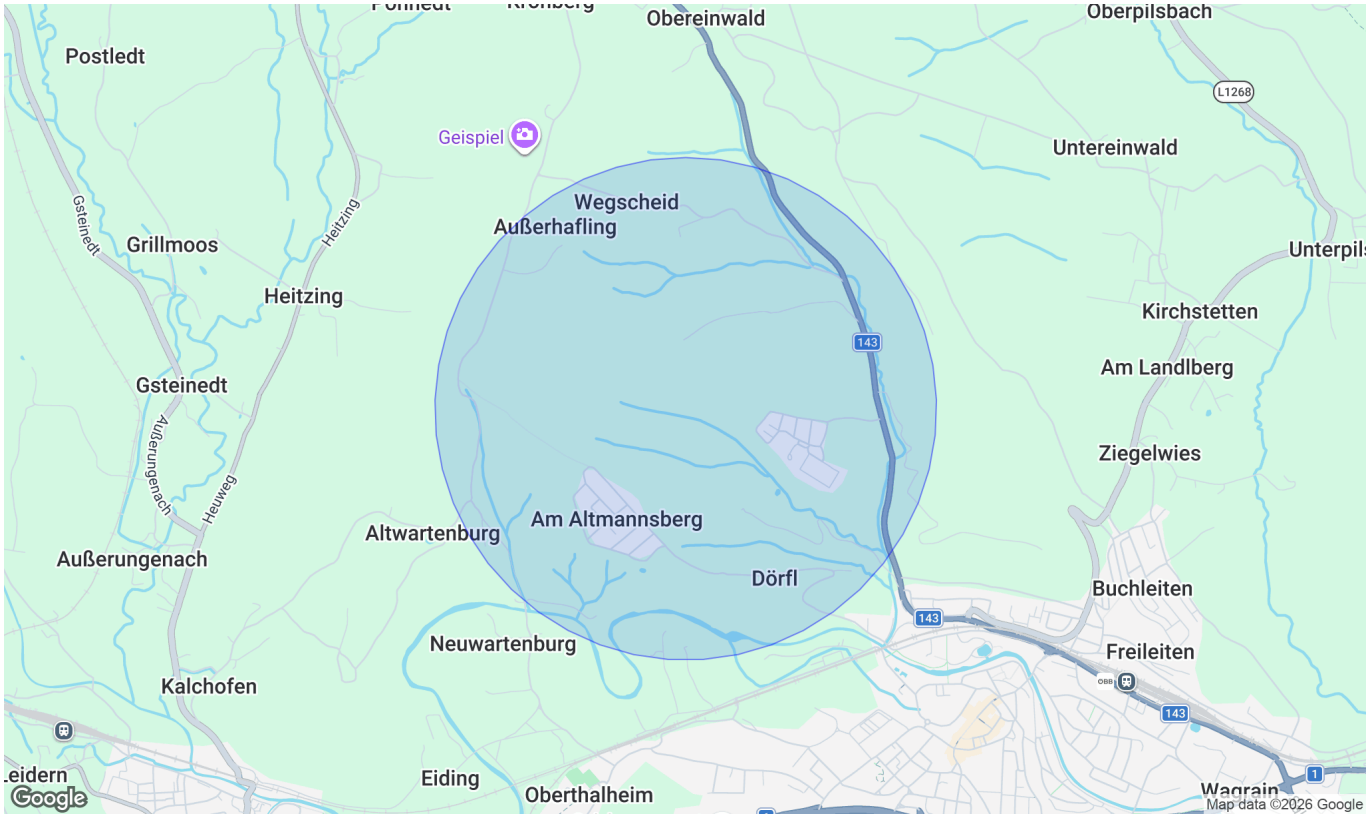


Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Lage

4840 Vöcklabruck



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	1.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	7.000 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	2.500 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	3.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap