

## **frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit grüner Terrasse**



Küche

**Objektnummer: 1068\_5139**

**Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee**

## Zahlen, Daten, Fakten

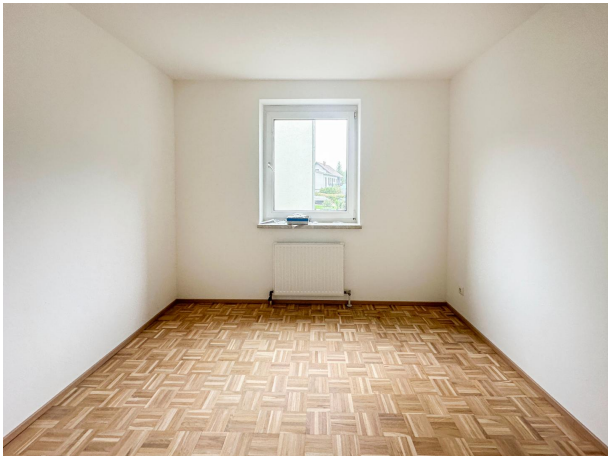
Adresse	Paracelsushof 7
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4840 Vöcklabruck
Baujahr:	ca. 1986
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,62
Kaufpreis:	260.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



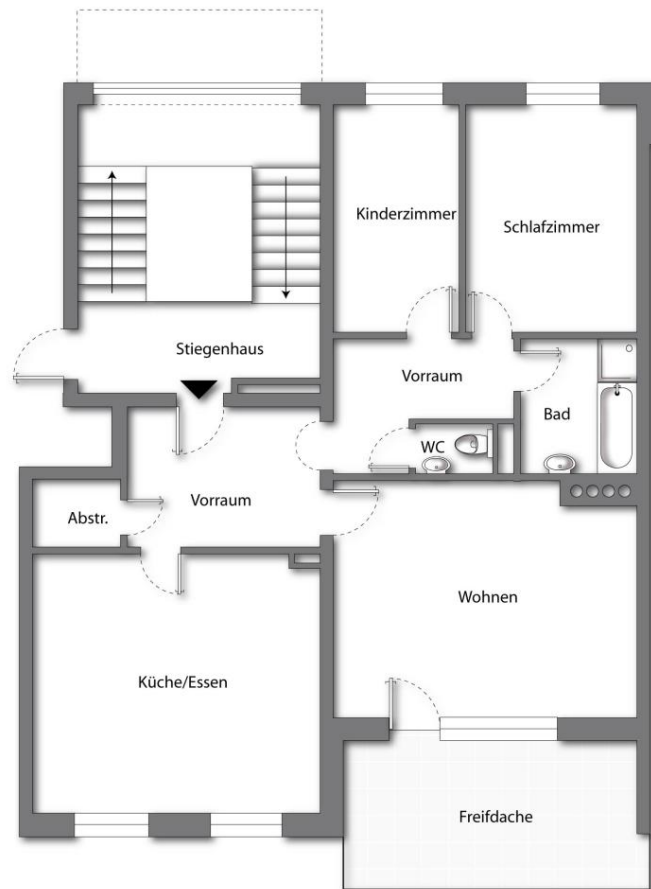
**Sabine Wenzel**

RE/MAX Traunsee  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster









## Objektbeschreibung

Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung (auch 4-Zimmer-Wohnung möglich)

Diese charmante Wohnung im beliebten Paracelsushof in Vöcklabruck wurde soeben umfassend renoviert und präsentiert sich in modernem, zeitgemäßem Stil. Küche, Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer sind optimal geschnitten und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre, die sowohl für Paare als auch für Familien oder Singles mit Platzbedarf bestens geeignet ist. Helle Räume, neue Böden und eine klare Gestaltung machen die Wohnung sofort bezugsfertig und verleihen ihr ein freundliches Ambiente. Vom gemütlichen Wohnzimmer kommen Sie auf die vorgelagerte, uneinsichtige Terrasse.

Auch das Wohnhaus selbst wird derzeit thermisch saniert. Damit wird nicht nur die äußere Erscheinung deutlich aufgewertet, sondern auch die Energieeffizienz verbessert. Für die zukünftigen Bewohner bedeutet das nicht nur ein schöneres Zuhause, sondern auch die Aussicht auf niedrigere Betriebskosten.

Die Lage ist besonders attraktiv: Der Paracelsushof befindet sich nur wenige Minuten vom Stadtplatz entfernt, sodass sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants bequem erreichbar sind. Vöcklabruck gilt zudem als Schulstadt mit einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Volksschulen, Gymnasien, Handelsakademie und Berufsschulen, während auch Freizeitangebote und Nahversorgung bestens abgedeckt sind.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken direkt im Haus ermöglicht.

Mögliche Senkung der Betriebskosten durch die thermische Sanierung – ein zusätzlicher Vorteil für die zukünftigen Bewohner. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 116.0  
darf: kWh/(m²a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 1.62  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenergi  
eeffizienz:

Für weitere Fragen und für einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Sabine Wenzel unter Ihrer Handynummer 0676 300 40 62 zur Verfügung.