

Traumhafte 3-Zimmer Wohnung mit Loggia und TG-Platz mitten im Grünen

Nähe Zentrum von Vöcklabruck



Objektyp

Eigentumswohnung

Wohnnutzfläche

ca. 87,37

Zimmer

3-Zimmer

Loggia

ca. 6,30

Energieausweis

$HWB_{REF,SK} 53,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

$f_{GEE,SK} 1,25$

Tiefgaragenplatz



WOHNEN IN ZENTRUMSNÄHE

Diese ausgesprochen schöne Wohnung befindet sich im Europahof in Vöcklabruck, in einer sehr beliebten und ruhigen Wohngegend. Das Zentrum von Vöcklabruck ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoß eines sehr gepflegten, schönen Mehrparteienhauses und bietet eine großzügige Raumaufteilung.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- tolle Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Räume
- traumhafte Nachmittags- und Abendsonne
- Blick auf die Vöckla
- Nähe Stadtzentrum Vöcklabruck
- Nahversorger, Hallenbad, Sauna, Freibad, Apotheke, Schulen, Kindergarten, Gasthäuser, Cafes uvm. in unmittelbarer Nähe.
- der angrenzende Stadtpark, sowie der wenige Gehminuten entfernte Pfarrerwald bieten traumhafte Erholung in der Natur.
- sehr ruhige Wohngegend
- Lift
- Tiefgaragenplatz
- ausreichend Parkplätze vor dem Haus vorhanden

Die Bezirkshauptstadt Vöcklabruck:

Ein Spaziergang durch die historische Jungmairgasse in der malerischen Altstadt oder über den Stadtplatz tun Leib und Seele gut und vermittelt auch allerlei Wissenswertes. Weiters laden die vielen Kaffeehäuser und Schanigärten zum Verweilen ein.

Ein Hallenbad mit Sauna, das Freibad am Stadtpark, die Bezirkssporthalle, das Voralpenstadion oder die nahe gelegenen Seen laden zu verschiedensten Möglichkeiten ein.

Preis:
Euro 215.000.-

Hausansicht



Tiefgarage



Vorraum



Gang



Küche



Wohnzimmer



Kinderzimmer mit Schrankraum



Schlafzimmer



Bad mit Dusche



WC



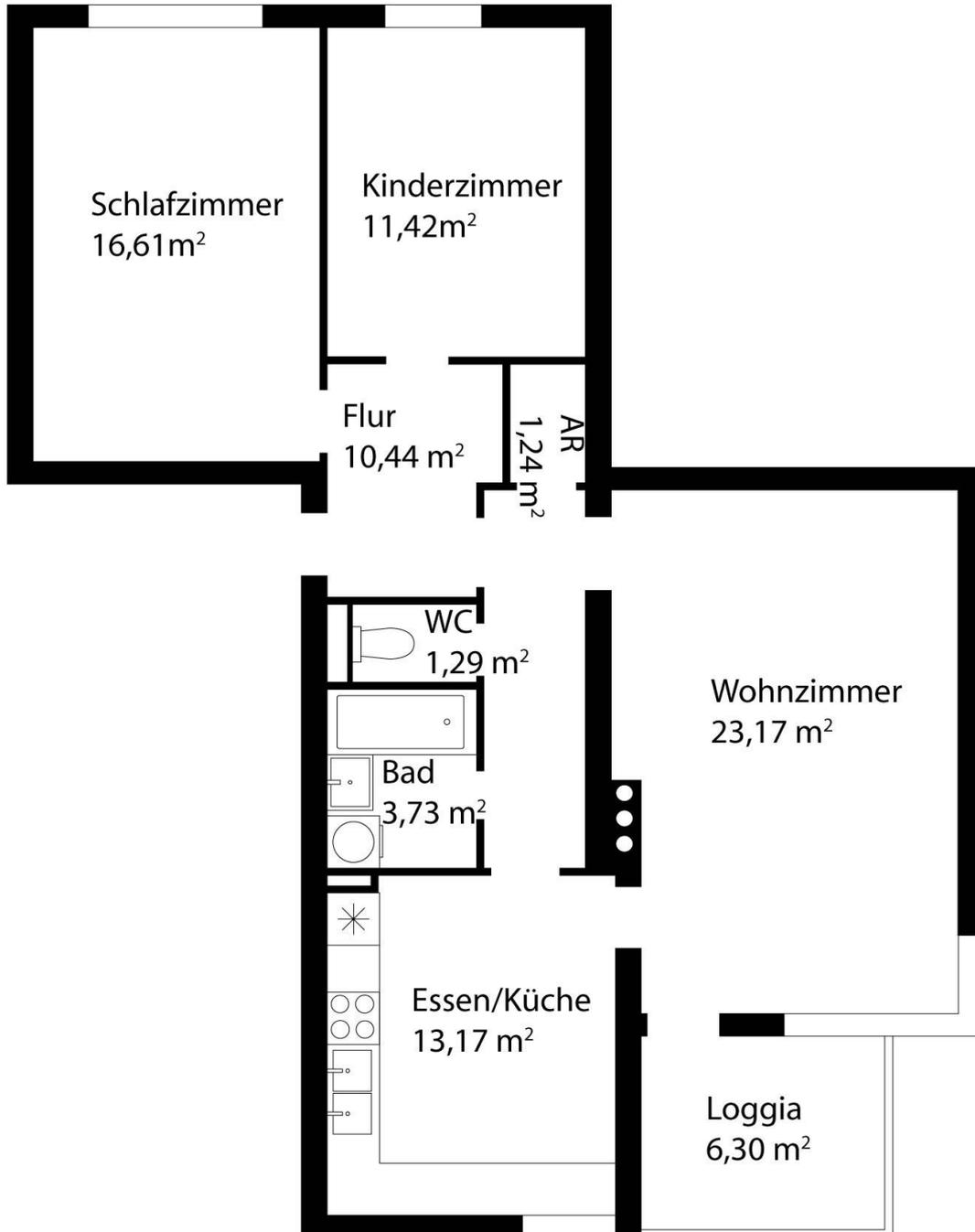
Loggia



Aussicht von der Loggia



Wohnungsplan



Wohnnutzflächenaufstellung

Wohnnutzflächenaufstellung	
Flur	10,44 m ²
Schlafzimmer	16,61 m ²
Kinderzimmer	11,42 m ²
Abstellraum	1,24 m ²
WC	1,29 m ²
Bad	3,73 m ²
Küche	13,17 m ²
Wohnzimmer	23,17 m ²
Wohnfläche	81,07 m²
Loggia	6,30 m ²
Wohnnutzfläche	87,37 m²

*circa Angaben

Betriebskostenvorschreibung am 01.01.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Rücklage	99,07	0,00
Betriebskosten	152,49	10,00
Netto	251,56	
+ 10,00% USt von 152,49	15,25	
Entgelt monatlich	266,81	

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART:

Brutto-Grundfläche (BGF)	99,8 m ²	Heiztage	241 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	79,9 m ²	Heizgradtage	3.750 K·d	Solarthermie	— m ²
Brutto-Volumen (V _B)	329,5 m ³	Klimaregion	Region NF	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Höhlfläche (A)	86,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,4 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,26 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (L _c)	3,81 m	mittlerer U-Wert	0,63 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m ²	LEK _γ -Wert	32,46	RH-WB-System (primär)	FW KWK
Teil-BF	— m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} =	45,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} =	45,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	115,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,SK} =	1,23
Erneuerbarer Anteil		—

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	5.305 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	53,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	5.305 kWh/a	HWB _{SK} =	53,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	1.020 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	10.406 kWh/a	HEB _{SK} =	104,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{ANZ, WW} =	2,26
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{ANZ, RH} =	1,53
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{ANZ, H} =	1,65
Haushaltsstrombedarf	Q _{HGB} =	2.274 kWh/a	HHDB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	12.680 kWh/a	EEB _{SK} =	127,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	14.701 kWh/a	PEB _{SK} =	147,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,SK} =	4.817 kWh/a	PEB _{n,SK} =	48,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} =	9.883 kWh/a	PEB _{er,SK} =	99,0 kWh/m ² a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2e,SK} =	1.669 kg/a	CO _{2e,SK} =	16,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES,SK} =	1,25
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	— kWh/a	PVE _{Export,SK} =	— kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text" value=""/>	ErstellerIn	Ingenieurbüro Brandenburger
Ausstellungsdatum	06.10.2023	Unterschrift	<input type="text" value=""/>
Gültigkeitsdatum	05.10.2033		
Geschäftszahl	0900323109		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Gebäudeprofil Duo 3D Plus Software, ETU GmbH, Version 6.9.1 vom 01.09.2023, www.etu.at

Kataster




DORIS Landkarte
 Ersatz für Maßstab M 1:1 000
 linia unten: 25492 310265
 rechts oben: 25180 310448
 WGS_Austria_CS_Centroid

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 Ersteller
 guesst (guesst)
 Erstellungsdatum: 25.03.2024

Digitales Geobasisrechenliches
 Raum-Informationssystem (DORIS)
 A-4021 Linz, Bahnhofstraße 1
 +43 7324 7720-12541
 doris.geost.post@posteo.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





Für die räumliche Integrität, Vollständigkeit oder für die Genauigkeit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
 Diese Wiedergabe ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unangemessenen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

1 / 1



Zentrale
 Eggarter Straße 36
 A-4845 Rutzenmoos

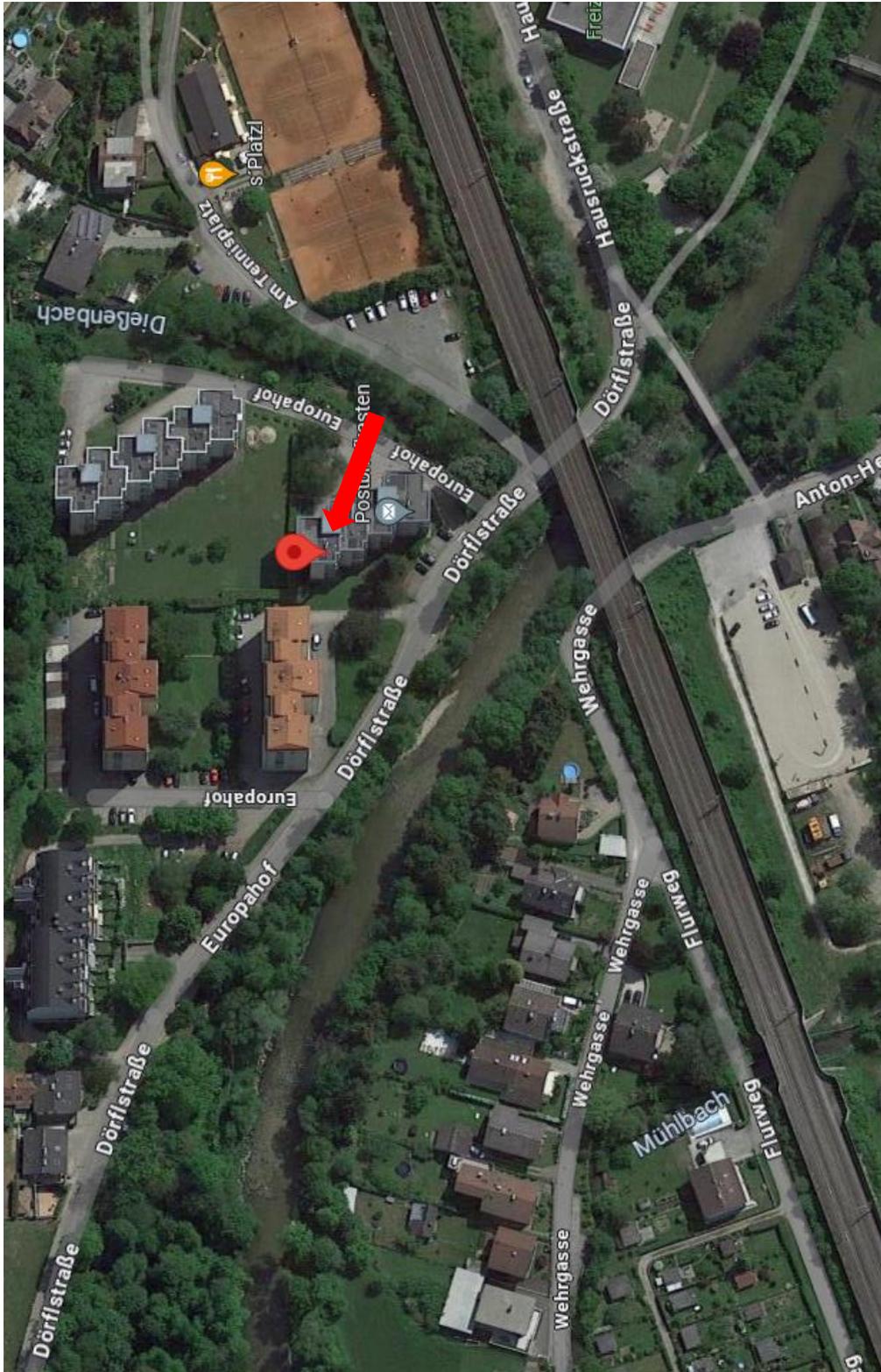
Büro
 Betriebsstraße 13
 A-4844 Regau

Kontakt
 Tel: +43 / 7672 / 25577
 office@immobilitentreuhand.info
 www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
 Volksbank Oberösterreich
 IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
 BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
 FN 473295 y
 UID Nr.
 ATU72333879

Lageplan



Adresse:
Europahof 2, 4840 Vöcklabruck

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879



Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Kontakt:

Susanna Schöberl, BA

M: +43 664 88 18 19 99

M: ss@immobilientreuhand.info




Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

Stand: 06.05.2024

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH und unterliegt dem Urheberrecht. Es werden in jedem Fall nur die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Eine Vervielfältigung, Aushändigung an die dritte Person oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist daher verboten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Käufer beigestellten Unterlagen. Eine Haftung des Maklers, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruht, wird ausgeschlossen. Geringfügige Abweichungen der Flächen zum Nutzwertgutachten möglich. Druck- Satzfehler, Fehler und Irrtümer vorbehalten. Grafikdesign: Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH.