Modernisierte Dachgeschosswohnung mit großem Garten, Garage und Zweitwohnsitz Option!

Objektnummer: 8425/89

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,63 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	205,07 m²
Keller:	10,82 m²
Heizwärmebedarf:	D 101,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,40
Kaufpreis:	329.000,00 €

Infos zu Preis:

+ Doppelgarage EUR 30.000

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

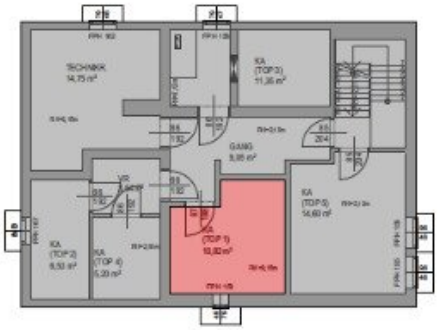
Ihr Ansprechpartner

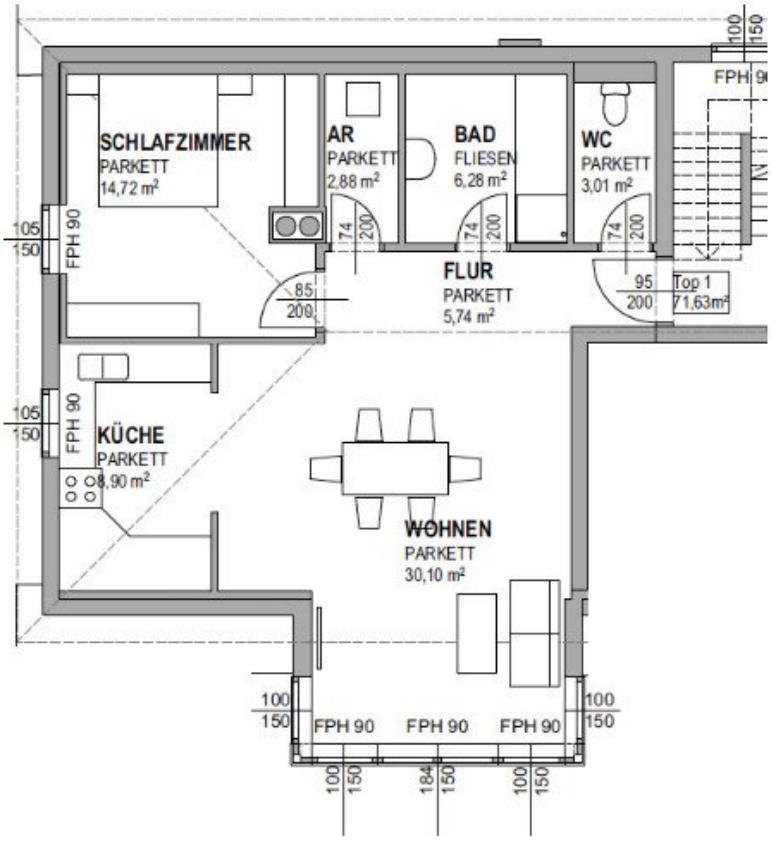
Lucie von Alten

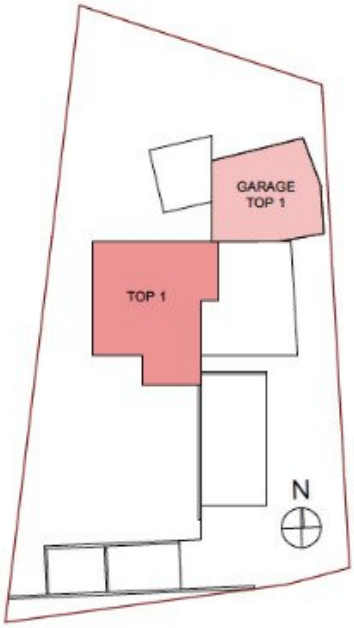
von Alten Immobilientreuhand GmbH

VON ALTEN

VON ALTEN







2. OBERGESCHOSS M = 1:100

0 5m 10m

VON ALTEN
IMMOBILIENTREUHAND

HINTERWIRTH
ARCHITEKTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ Baujahr 1969, Sanierung Wohnung 2024

+ Luft-Wärme-Pumpe

+ ca. 72 m² Wohnfläche

+ 2 Zimmer, separat begehbar

+ Gartenfläche ca. 205 m² inkl. Pavillon ca. 19 m²

+ Einbauküche mit Miele Geräten

+ Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster sowie einem separaten WC

+ Abstellraum

+ Lichtdurchfluteter Wohnbereich und Außenliegender Sonnenschutz

+ Parkettböden

+ Kellerabteil ca. 11 m²

+ optionaler Garagenstellplatz 30.000,00 €

+ Option als Zweitwohnsitz

Die Wohnung

Das Wohnhaus wurde **1969 erbaut** und **2024** umfassend **generalsaniert**. Dabei entstanden fünf moderne Wohnungen. Derzeit sind noch die Einheiten Top 1, Top 2 und Top 3 verfügbar.

Zum Verkauf angeboten wird eine **2-Zimmer-Wohnung** im ersten **Dachgeschoss** und bietet eine Wohnfläche von ca. **72 m²**.

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche**, einer **Badewanne** sowie einem **Fenster** ausgestattet ist. Die **Toilette** ist **separat**. Ebenfalls vom Entrée erreichbar ist der **Abstellraum**, das **Schlafzimmer** sowie die lichtdurchflutete **Wohnküche** mit **Einbauküche**, die mit **Miele Geräten** ausgestattet ist. Geheizt wird mit einer **Luft-Wärme-Pumpe**. Alle Fenster verfügen über **außenliegende Sonnenbeschattung**. Es wurden **Parkettböden von TRAPA** im gesamten Wohnbereich verlegt. Weiters ist ein **Garten** der Wohnung zugeteilt, mit einer Fläche von **ca. 205 m²** inkl. einem **Pavillon (ca.19 m²)**. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Aktuell dürfen die Wohnungen als **Zweitwohnsitz** erworben werden.

Ein **Garagenstellplatz** kann optional erworben werden.

****Die Bilder wurden virtuell möbliert****

Die Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage am **nördlichen Ende** von **Gmunden** und bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur**. Durch die **optimale öffentliche Anbindung** sind das Stadtzentrum sowie der Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem Gebäude. Zudem befinden sich sämtliche **Nahversorger**, **Schulen** und **Freizeiteinrichtungen** in unmittelbarer Nähe.

Gmunden am Traunsee ist eine bezaubernde Stadt in **Oberösterreich**, die sich malerisch am Ufer des Traunsees erstreckt. Das Wahrzeichen der Stadt ist das idyllische **Schloss Ort**, das auf einer kleinen Insel im See thront und mit seiner historischen Pracht beeindruckt. Die charmante Altstadt besticht durch ihre verwinkelten Gassen, traditionellen Gebäude und den lebendigen Stadtplatz, der von gemütlichen Cafés und Geschäften gesäumt ist.

Die Umgebung bietet **zahlreiche Freizeitmöglichkeiten**: Der Traunsee lädt zu **Bootsausflügen**, **Segeltörns** und anderen **Wassersportaktivitäten** ein, während die **umliegenden Berge** perfekte Bedingungen für **Wanderungen** und **Outdoor-Abenteuer** bieten. Gmunden ist zudem für seine lange **Keramiktradition** bekannt, insbesondere die weltberühmte Gmundner Keramik, die den besonderen Charme dieser Stadt unterstreicht.

Als Teil des malerischen **Salzkammerguts** verbindet Gmunden eine hohe Lebensqualität mit einer reichen kulturellen Geschichte.

Entfernungen: **Autobahn:** ca. 10 Min., **Flughafen Linz:** ca. 45 Min.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap