

**Im Herzen von Gmunden – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung in  
historischem Ambiente!**



**Objektnummer: 1660/45**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	293.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,83 €
<b>Heizkosten:</b>	103,50 €
<b>USt.:</b>	20,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden

T 06642215440  
H 06642215440

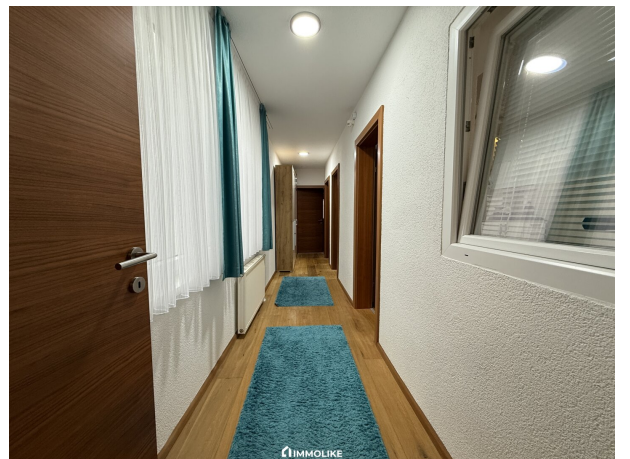
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



IMMOLIKE



IMMOLIKE



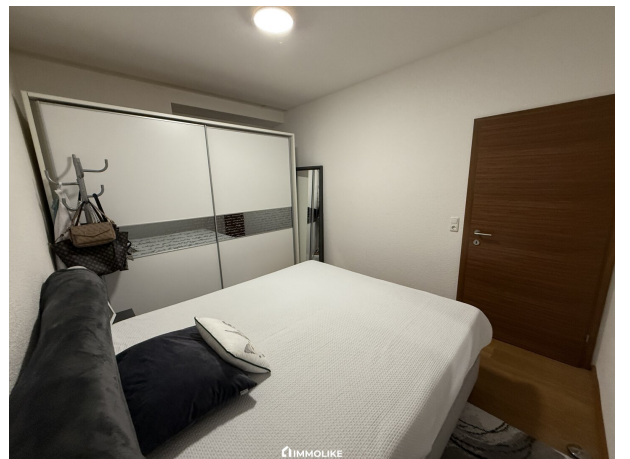
IMMOLIKE



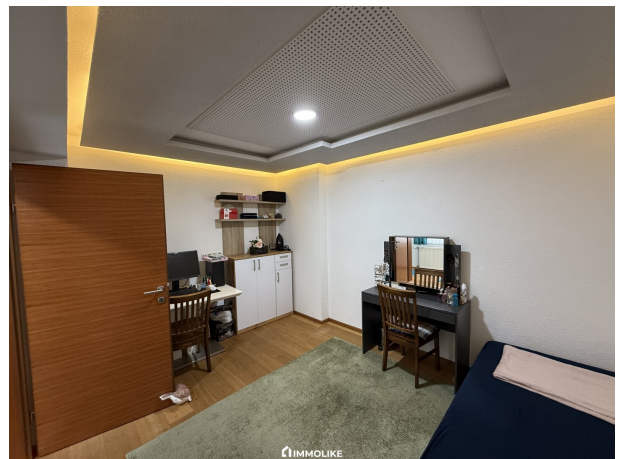
IMMOLIKE



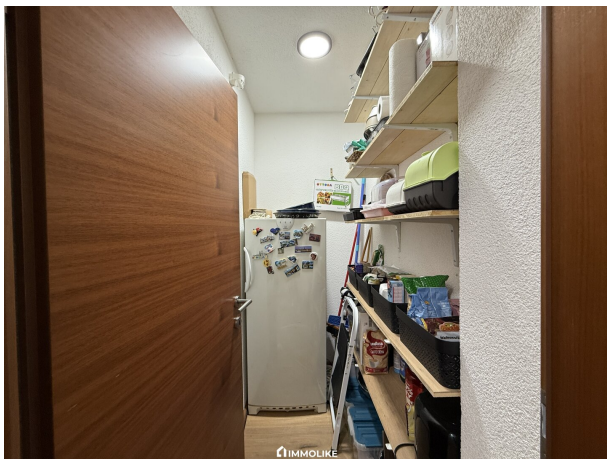
IMMOLIKE

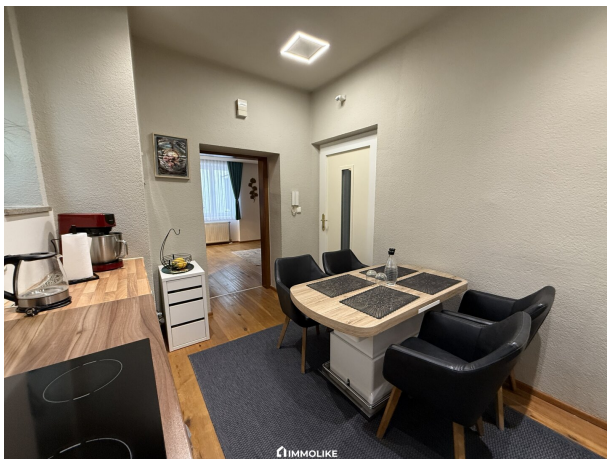


IMMOLIKE



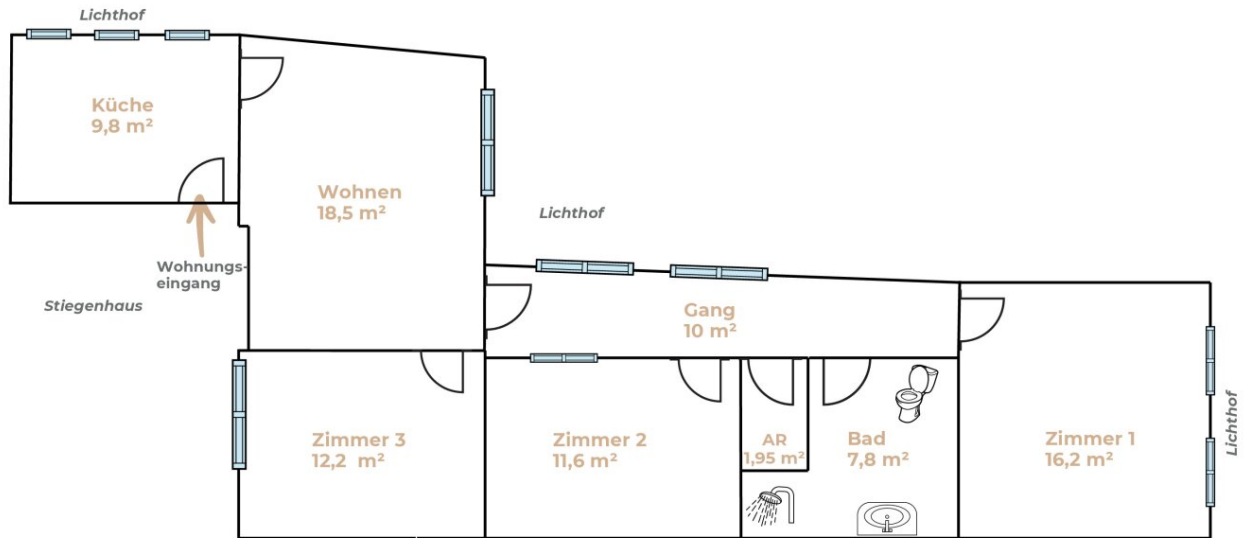












Info

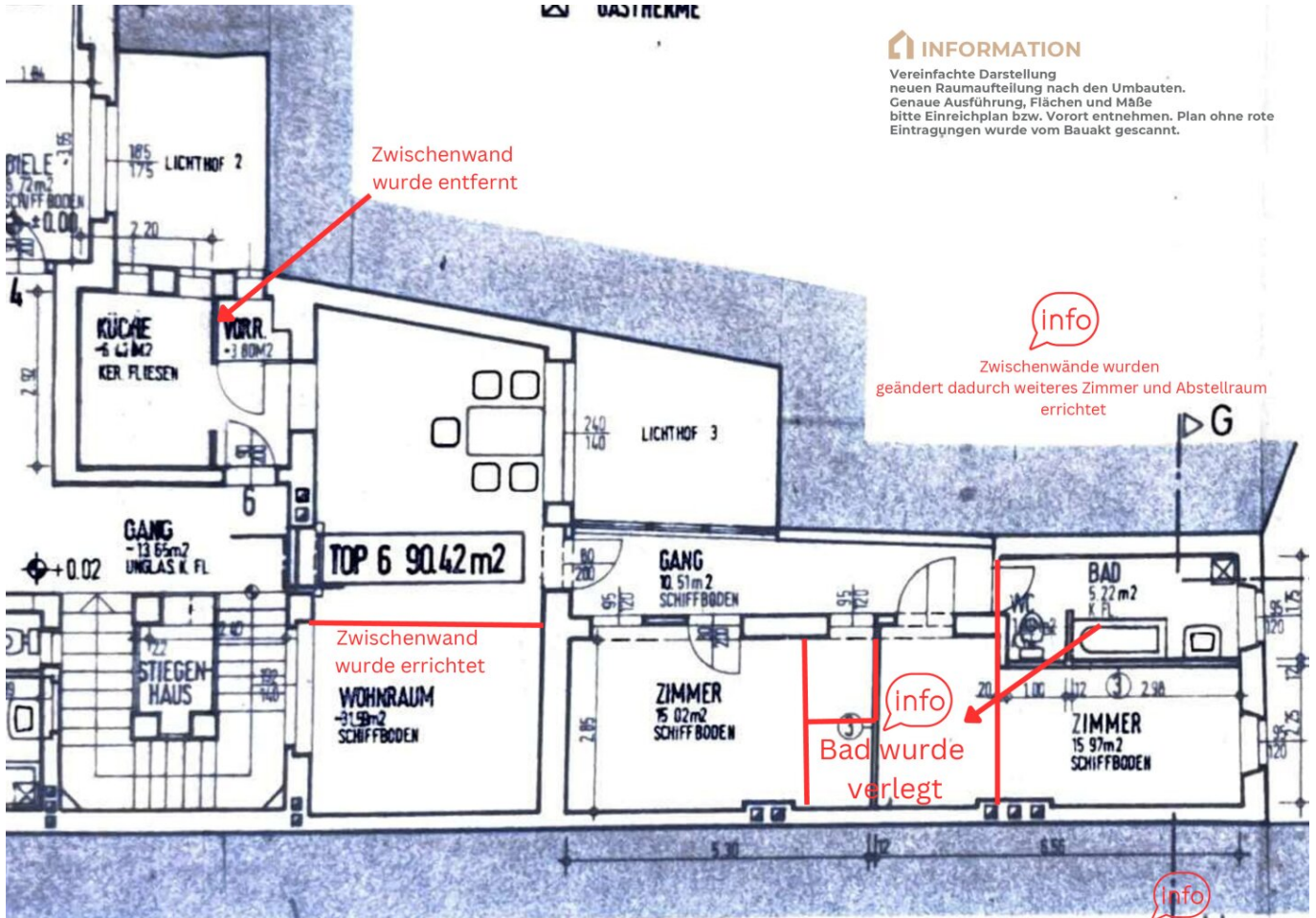
Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung nach der Sanierung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

[www.immolike.at](http://www.immolike.at)



### INFORMATION

Vereinfachte Darstellung  
neuen Raumaufteilung nach den Umbauten.  
Genauere Ausführung, Flächen und Maße  
bitte Einreichplan bzw. Vorort entnehmen. Plan ohne rote  
Eintragungen wurde vom Bauakt gescannt.



Zwischenwand  
wurde entfernt

info

Zwischenwände wurden  
geändert dadurch weiteres Zimmer und Abstellraum  
errichtet

Zwischenwand  
wurde errichtet

info

Bad wurde  
verlegt

info

Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Änderung der Raumaufteilung nach der Sanierung. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche  
Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

## Objektbeschreibung

### Im Herzen von Gmunden – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung in historischem Ambiente!

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der schönsten und geschichtsträchtigsten Gassen Gmundens – der Kirchengasse. Eingebettet in ein denkmalgeschütztes Gebäude mit beeindruckender Historie vereint sie den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Nur wenige Schritte vom Rathausplatz und dem Ufer des Traunsees entfernt, bietet diese Wohnung eine unschlagbare Lage mit einem lebendigen Stadtfleur und entspannter Atmosphäre.

#### Highlights:

- **Schöner Wohnbereich** – Stilvoll und modern gestaltet für entspannte Stunden.
- **Hochwertige Küche mit Essbereich** – Funktional und elegant
- **Drei vielseitig nutzbare Zimmer** – Ideal für Familien, Gäste oder Home-Office.
- **Großzügiges Badezimmer** mit Dusche & WC.
- **Zusätzlicher Abstellraum** für praktischen Stauraum.
- **Ruhiges Wohnambiente trotz zentraler Lage** – Eine echte Rarität inmitten der Stadt.

## **Modernisierung & Ausstattung:**

- **Innenrenovierung 2018** – Hochwertige Parkettböden & moderne Trockenbaudecken mit toller Beleuchtung.
- **Fenstertausch 2015** – Kunststofffenster der Firma Gaulhofer
- **Eigene Gasheiztherme** im Inneren der Wohnung für Heizung und Warmwasser – Individuelle Steuerung & Verbrauchskontrolle (aktuelle Heizkosten: ca. 124,20 €).

## **Sonstiges:**

- **Parkmöglichkeiten:** Kein eigener Parkplatz zugeordnet, jedoch erleichtert eine Parkkartenregelung (gegen Gebühr) das Parken für Eigentümer im Zentrum von Gmunden. Zusätzlich gibt es eine Parkkarte für Ladetätigkeiten vor dem Haupteingang der Immobilie.
- **zum angegebenen Baujahr:** Das Gebäude wurde vermutlich im Jahr 1896/1897 erbaut, basierend auf historischen Recherchen zur Geschichte Gmundens (Annahme, Irrtümer vorbehalten). Das Gebäude selbst wurde geschichtlich bereits 1602 erwähnt und blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. Nach dem großen Brand von 1896 ließ der

damalige Besitzer, ein Weinhändler, die Reste entfernen und das heutige prächtige Haus errichten. Heute prägt es mit seiner historischen Architektur das charmante Stadtbild von Gmunden.

- Flächenangaben Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten bzw. Wohnfläche gemäß grober Messung nach der Renovierung.
- Erläuterung der angegebenen monatlichen Kosten: Die im Inserat angegebenen monatlichen Kosten von 377,23 € setzen sich aus der Vorschreibung der Hausverwaltung für Betriebskosten und Reparaturfonds (252,83 €) sowie den Heiz- und Warmwasserkosten (124,40 €) zusammen.

Diese einzigartige und historische Wohnung wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden! Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir beantworten gerne all Ihre Fragen.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und machen Sie sich selbst ein Bild. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## **IMMOLIKE**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap