# IDYLLISCHE GMUNDNER RANDLAGE MIT BERGPANORAMA

**Objektnummer: 4356**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4810 Gmunden |
| **Nutzfläche:** | 108,96 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 109,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,37 |
| **Kaufpreis:** | 280.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 175,28 € |
| **Heizkosten:** | 45,08 € |
| **USt.:** | 26,55 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Jürgen Schneeweis**

VKB-Immobilien GmbH
Kaiser-Josef-Platz 47
4600 Wels

T +43 732 7637-
F +43 732 76 37-1285

# Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt im 1. Stock einer Wohnanlage, die Anfang der 80-er Jahre erbaut wurde. Trotz der vorbeiführenden Straße (30-er Zone) gilt die Lage als ruhig und idyllisch. Die großzügig angelegte Wohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, WC, Vorraum und einer verglasten Loggia, die somit das gesamte Jahr nutzbar ist. Die Loggia ist sowohl vom Wohn- als auch vom Eltern-Schlafzimmer begehbar und begeistert durch einen Fernblick auf das Traunsee-Bergpanorama. Durch das Alter der Wohnung sind dort und da vielleicht Erneuerungen angebracht (z. B. Küche), ansonsten lautet das Motto "Einziehen und Wohlfühlen". Selbstverständlich verfügt dieses Objekt auch über ein Kellerabteil und sogar eine der wenigen Garagen gehört zu dieser Wohnung. Ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz und die idyllische Lage am Krottensee machen den Wohntraum perfekt!

**Die wichtigsten Vorteile im Überblick:**

- Ruhige, idyllische Lage am Krottensee

- Einkaufs-Infrastruktur in direkter Nähe

- Zentrum von Gmunden (Rathausplatz) nur ca. 1,3 km entfernt

- Großes Wohnzimmer, bis zu 3 Schlafzimmer

- Verglaste Loggia mit Bergpanorama-Blick

- Garage

**Ihr Interesse ist geweckt? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!**

**HWB:** 109 kWh/m²a, **fGEE:** 1,37

**Kaufpreis:**

€ 280.000,--

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Spezialist der VKB-Bank.

**Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

**Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung bei Herrn Mag. Usleber unter der Telefonnummer 0676 83 667 785.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap