

## **Modernisierte Dachgeschosswohnung mit Garage und Zweitwohnsitz Option!**



**Objektnummer: 8425/90**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuehand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,40
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

+ Parkplatz EUR 15.000

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

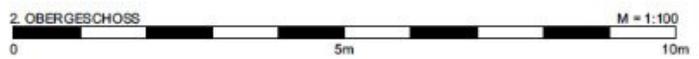
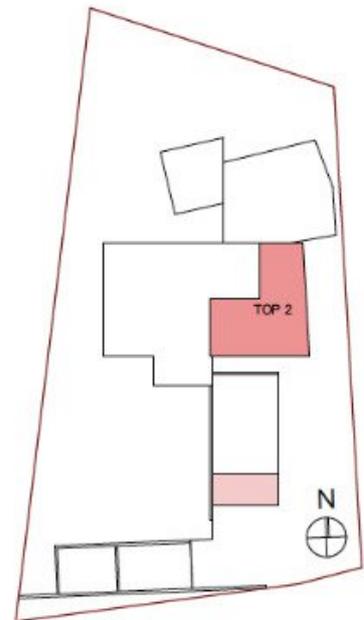
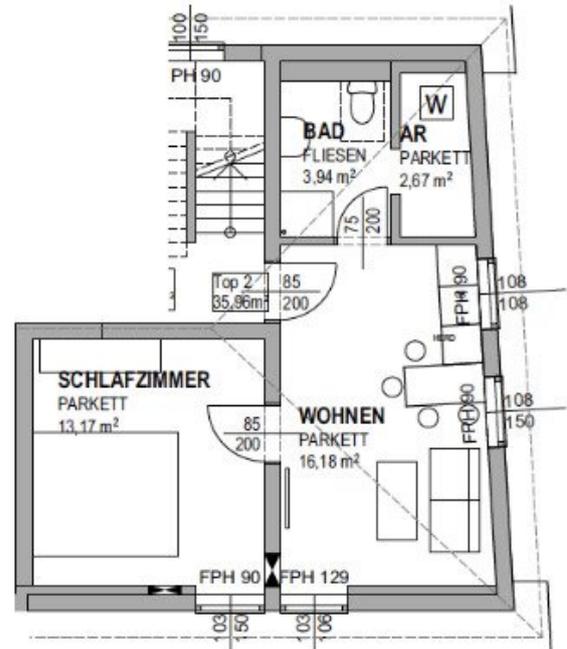
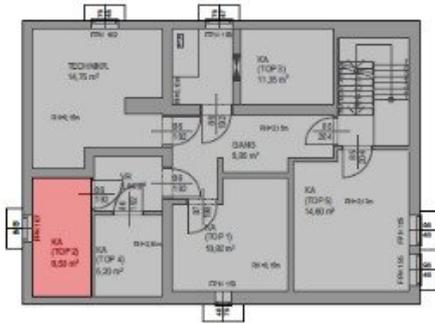
## Ihr Ansprechpartner



### Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand GmbH  
Hauptstraße 33





# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1969, Sanierung Wohnung 2024
- + Luft-Wärme-Pumpe
- + ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 1 Zimmer zzgl. Wohnküche
- + Badezimmer mit Dusche, WC, Fenster und Abstellraum
- + Außenliegender Sonnenschutz
- + Parkettböden
- + Kellerabteil ca. 7 m<sup>2</sup>
- + optionaler Parkplatz 15.000,00 €
- + 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 steht eine **1-Zimmer-Wohnung** im **1. Dachgeschoss** mit einer **Wohnfläche von ca. 36 m<sup>2</sup>**:

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche**, einem **WC** und einem Abstellraum ausgestattet ist. Ebenfalls vom Entrée erreichbar ist die **Wohnküche**, über die man in das **Schlafzimmer** gelangt. Geheizt wird mit einer **Luft-Wärme-Pumpe**. Alle Fenster verfügen über **außenliegende Sonnenbeschattung**. Es wurden **Parkettböden von TRAPA** im gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Aktuell dürfen die Wohnungen als **Zweitwohnsitz** erworben werden.

Ein **Parkplatz** 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