

**Wohnen mit Ausblick in traumhafter Seelage mit
Bergpanorama - ideal für Anleger und Eigennutzer**



Ausblick

Objektnummer: 6451/154

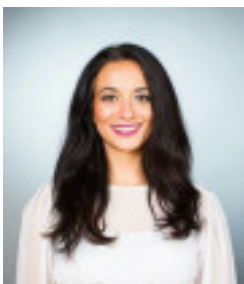
Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,75 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.165,47 €
Betriebskosten:	96,20 €
Heizkosten:	37,83 €
USt.:	22,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita ENGEL

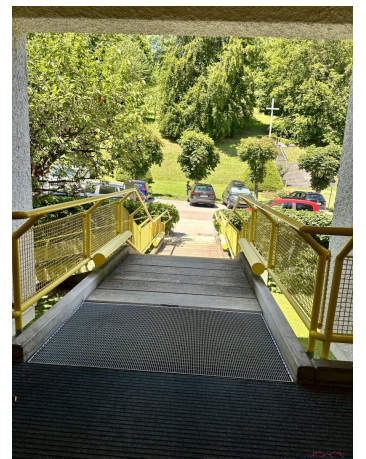
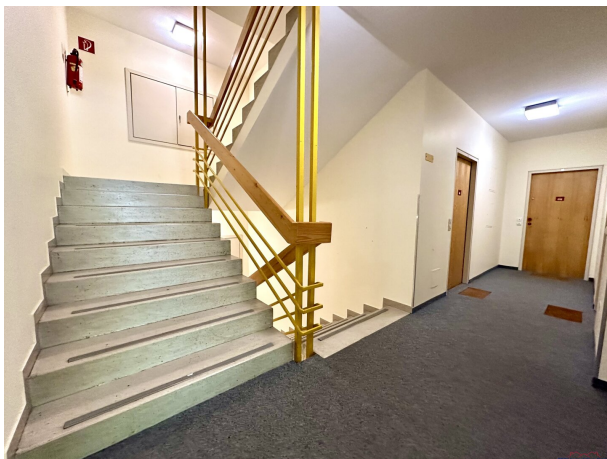
WV Immobilien GmbH

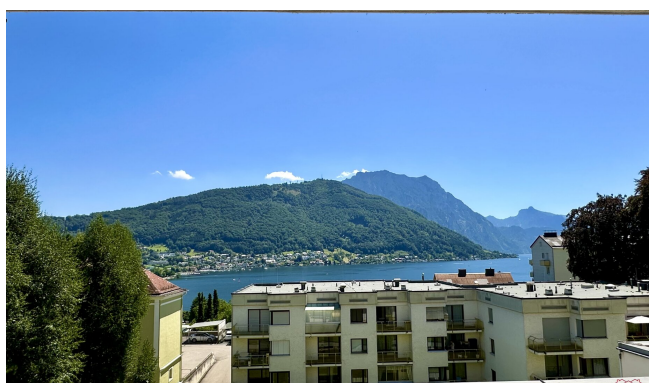


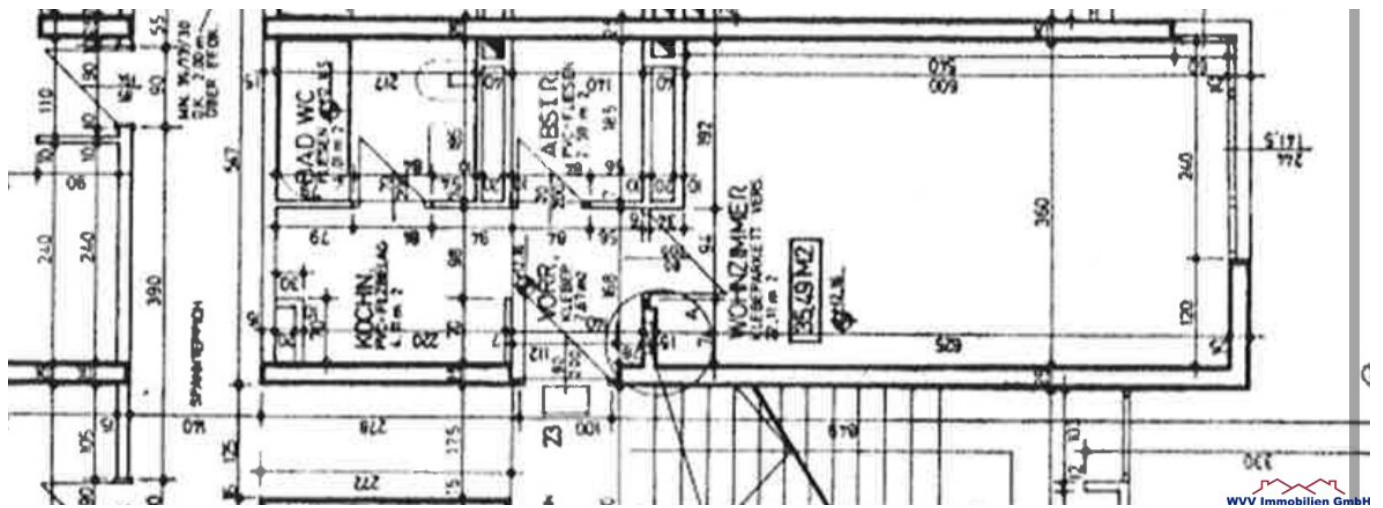












Objektbeschreibung

Die liebevoll eingerichtete **rund 35 m² große Wohnung** befindet sich im **Obergeschoss eines gepflegten Hauses** in absoluter **Ruhelage**. Der Grundriss ist kompakt, durchdacht gestaltet und perfekt für **erholende Urlaubstage**, ein **persönliches Refugium** oder als **lukrative Anlage zur Vermietung**.

Ein **Personenaufzug** bringt Sie bequem direkt vor die Wohnungstür – ebenso wie in das Untergeschoss, wo sich der inkludierte **Tiefgaragenstellplatz** befindet (inkl. Vorrichtung zur **Fahrradaufhängung**).

Die moderne großzügige Einbauküche mit Geräten der Marke NEFF (inkl. Kühlschrank, Herd, Dunstabzug und Geschirrspüler) verbleiben in der Wohnung. Das gepflegte Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Toilette.

Der Wohn- und Schlafraum bietet Raum für die Gestaltung eines Wohn- und abgetrennten Schlafbereich, der moderne ovale Esstisch mit zwei Sesseln, ein gemütlicher Fernsehsessel, ein Ausklappsofa sowie die Lampen verbleiben in der Wohnung.

Ein großes Highlight ist der maßgefertigte Abstellraum: praktisch wie ein Einbauschränk gestaltet, bietet er viel Stauraum und Ordnung. Im Vorzimmer sorgen Garderobe, Hängeschränke und Spiegel für Ordnung.

Genießen Sie den **ungestörten Panoramablick** auf den tiefblauen Traunsee und die imposante Bergkulisse mit dem markanten **Traunstein** – ein Anblick, der täglich aufs Neue berührt und inspiriert.

Das seltene Immobilienjuwel in einer der begehrtesten Regionen Oberösterreichs ist nur wenige Gehminuten von der traumhaften Traunsee-Promenade entfernt.

Ein weiteres Highlight ist die **gemeinsam nutzbare Sonnenterrasse** des Hauses – ideal für entspannte Stunden oder als Treffpunkt mit Nachbarn. Außerdem stehen Ihnen ein **Fahrradraum**, eine **Waschküche mit Trockenraum** sowie ein **eigenes Kellerabteil** zur Verfügung.

Ausstattung und Raumaufteilung:

1 Vorraum (Garderobe und Hängeschränke)

1 (Einbau-) Küche (Elektroherd mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank)

1 geräumiges Wohn- und Schlafzimmer samt Essplatz

1 Schrankraum

1 Bad (Wanne, Waschtisch, Spiegel und Toilette)

1 Kellerabteil

Böden: Parkett- und Fliesenböden

Fenster: doppelglasige Kunststoffisolierglasfenster

HIGHLIGHTS:

- **Fensterfront mit Ausblick auf den Traunsee**
- **Einbauküche mit Markengeräten der Marke NEFF**
- **Tischlereinbaumöbel im Vorraum mit Garderobe**
- **Innenjalousien**
- **Gemeinschaftsterrasse**
- **großer Schrankraum bzw. Abstellraum mit Tischlereinbaumöbel**
- **Kellerabteil**
- **eigener Kfz-Garagenplatz mit Doppelfahrradaufhängung**
- **Aufzug**

- **Fahrradraum**
- **Waschküche mit Trockenraum**
- **Betreuung durch Hausmeister**

Die monatliche Vorschreibung beträgt:

Betriebskosten inkl. Heizkosten, Garage, Warmwasser, Rücklage und Ust.: **EUR 227,84**
(Stand: Jänner 2025)

Die Reparaturfondsrücklage des Hauses beträgt per 31.12.2024: - **EUR 136.829,76**

Der Strom wird nach Verbrauch abgerechnet.

Die voll ausgestattete Wohnung mit Blick auf den Traunsee und den Traunstein ist ab sofort verfügbar – nennen Sie es bald Ihr Eigen und genießen Sie den verbleibenden Sommer sowie die farbenfrohe Herbstzeit.

WVV IMMOBILIEN GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien

[+43 1 533 26 19](tel:+4315332619)

Email: immobilien@wvvgmbh.at

www.wvvgmbh.at

Profitieren Sie von der Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap