

## **DEIN ZUHAUSE in Gmunden am Traunsee: Teilsaniertes Reihenhaus am Stadtrand, Zweitwohnsitz möglich**



**Objektnummer: 7732/213**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Heizkosten:</b>	224,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	6,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

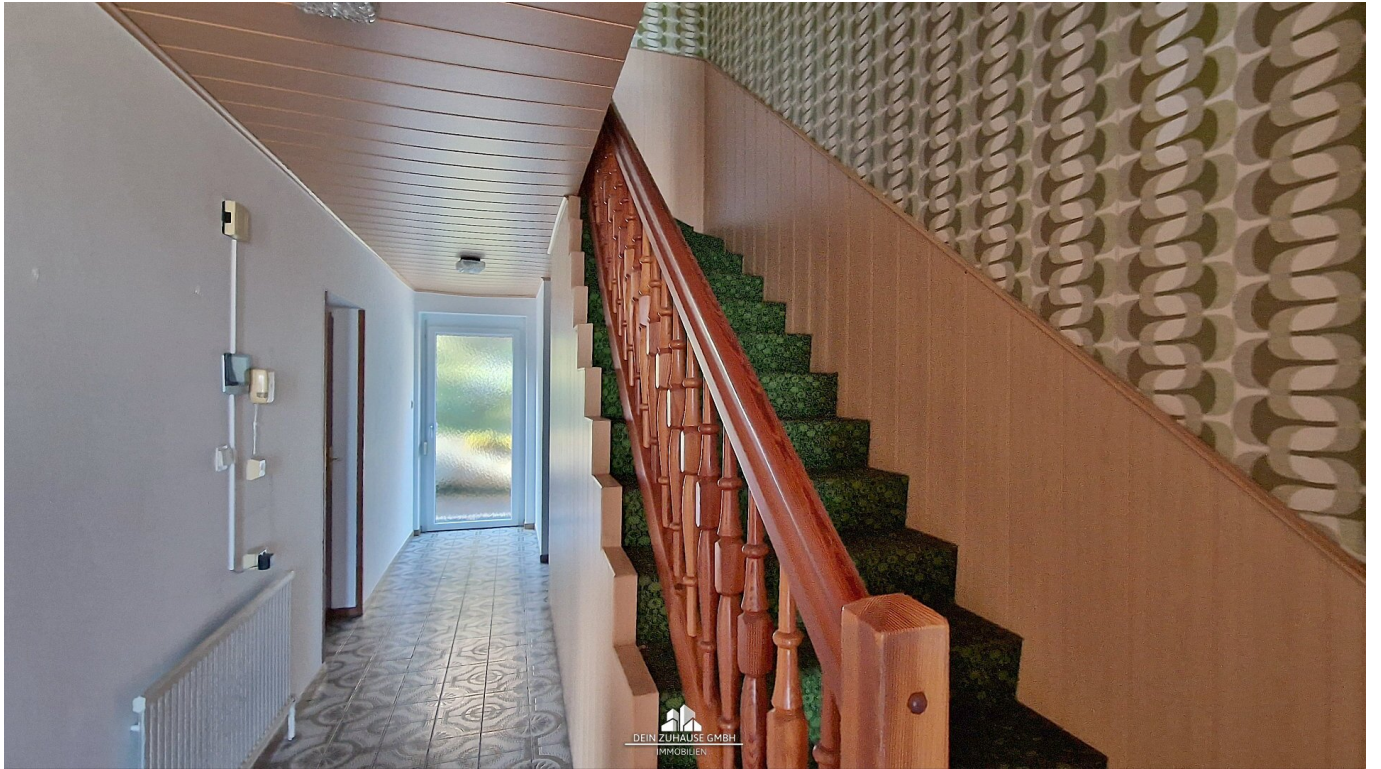


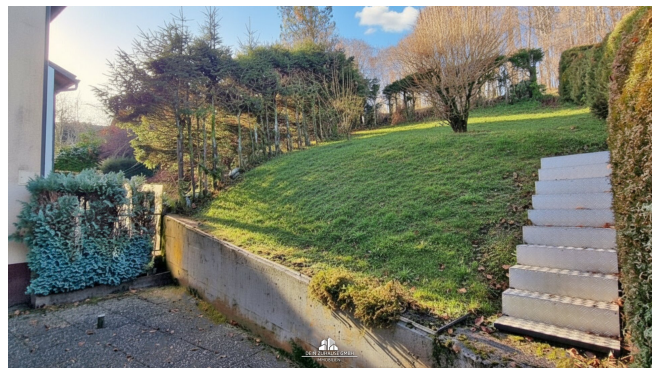
**Ing. Andreas Leithenmayr**

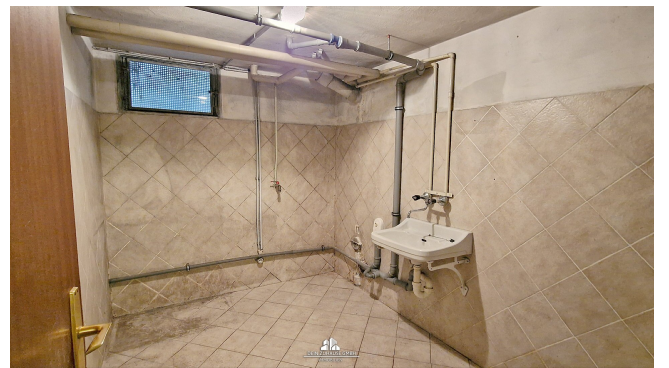
Dein Zuhause GmbH



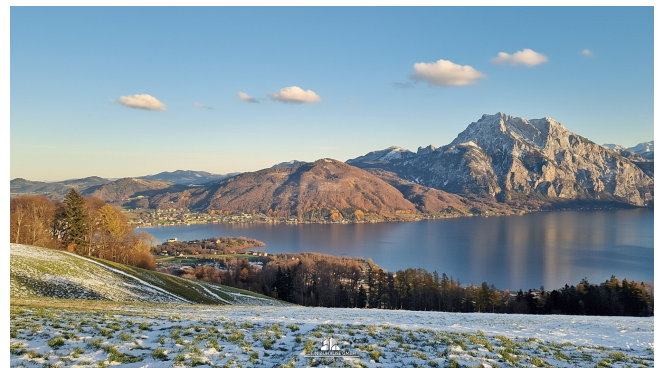












Kontaktieren Sie mich gerne auch für  
weitere Objekte oder eine professionelle  
Marktwertanalyse Ihrer Immobilie.

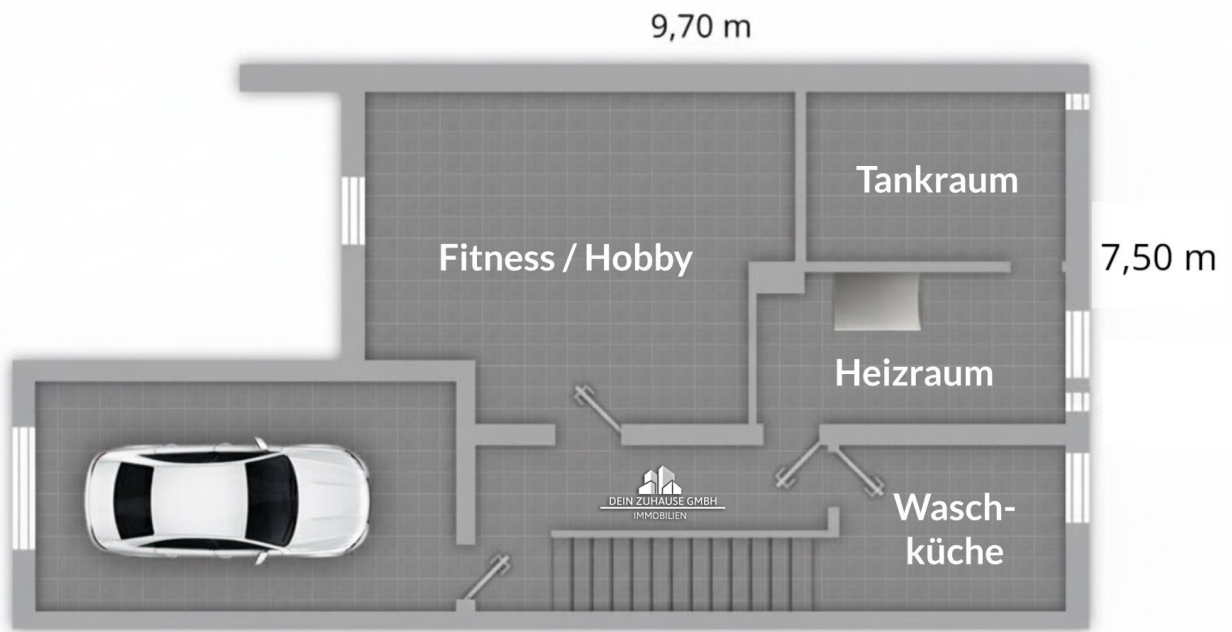
*Andreas Leithenmayr*

**Ing. Andreas Leithenmayr**

Tel. 0680 / 144 2120

[www.dein-zuhause.at](http://www.dein-zuhause.at)





14,45 m



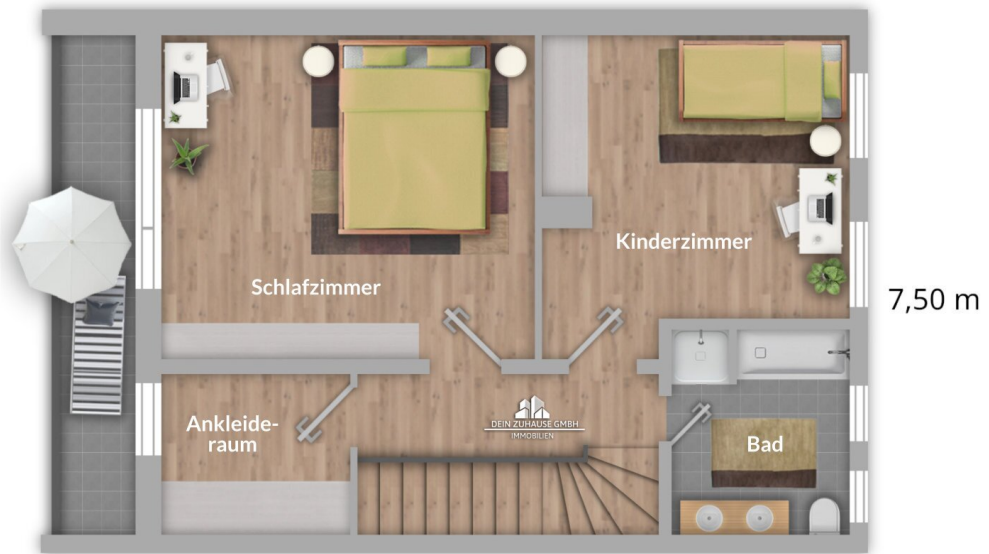
Kellergeschoß / ~62m<sup>2</sup> + Garage ~16,5m<sup>2</sup>  
Alle Angaben ohne Gewähr!



11,45 m

**Erdgeschoß / ~64m<sup>2</sup>**  
Alle Angaben ohne Gewähr!





11,45 m



**Erdgeschoß / ~61m<sup>2</sup>**  
Alle Angaben ohne Gewähr!

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein leistbares Zuhause in ruhiger Lage in Gmunden?

Dieses charmante, teilsanierte/sanierungsbedürftige Mittelreihenhaus am Stadtrand von Gmunden ist ein besonderes Angebot für alle, die sich ein gemütliches Zuhause schaffen wollen oder einen Zweitwohnsitz suchen.

Die Lage ist auch in den touristisch stärker frequentierten Monaten ruhig und gleichzeitig können Sie in wenigen Minuten mit dem Fahrrad einen Badeplatz am Traunsee erreichen. Mit der Traunseetram (fußläufig 3 Minuten) erreichen Sie in wenigen Minuten die Esplanade für ein Frühstück am See oder ein paar Stationen weiter die Geschäfte von Gmunden, das SEP Einkaufscenter u.v.m.

Das Reihenhaus hat einen kleinen Vorgarten mit Treppe zum Eingang.

Die Raumeinteilung ist durchdacht und gliedert sich in:

### **Erdgeschoß (Wohnbereich)**

- Windfang / Vorraum
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Esszimmer
- Küche
- WC mit Waschbecken

## **Obergeschoß (Schlafbereich)**

- Schlafzimmer mit Ausgang auf Balkon
- Ankleideraum / Kleinbüro mit Ausgang auf Balkon
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche und Wanne, Bidet, Doppelwaschtisch

## **Kellergeschoß**

- Waschküche
- Technikraum / Heizung
- Tankraum (alter Stahltank ohne Verwendung) / Lagerraum
- Hobbyraum / Werkstatt
- Garage

Von der Garage gelangen Sie auch an Regentagen trocken ins Haus. An sehr heißen Tagen genießen Sie hinten den Garten mit Blick auf freie Wiese und Wald ...

Das Haus ist bereits leer und wartet auf Ihre Ideen zur Gestaltung.

Erneuert wurden bereits die Fenster (2013, Internorm 3-fach Verglasung mit Rollläden) und die Heizung (2015, Vaillant-Gastherme). Solarkollektoren unterstützen die Wärmeaufbereitung.

Melden Sie sich jetzt für einen Besichtigungstermin vor Ort - genießen Sie bereits 2026 einen herrlichen Sommer im Salzkammergut am wundervollen Traunsee oder wie die Römer ihn nannten: "Lacus felix" (glücklicher See)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap