

**Sonnige, gepflegte 3-Zimmer Wohnung mit neuer Küche  
und Gebirgsblick in der Linzerstraße**



K1024\_IMG\_3863

**Objektnummer: 2027/1397**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4810 Gmunden                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1969                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,80                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 890,00 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 713,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 890,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 177,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



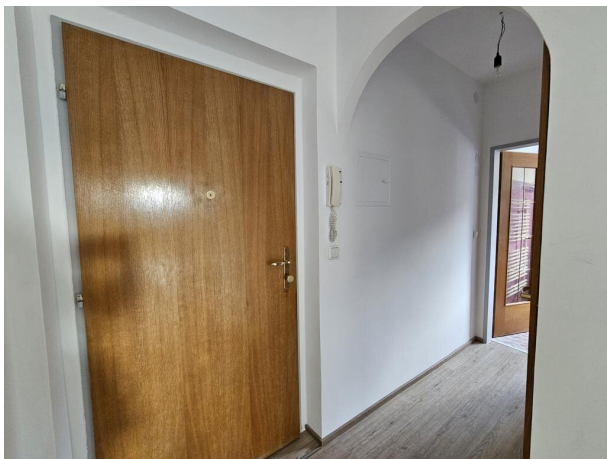
**Stefanie Demmel**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden



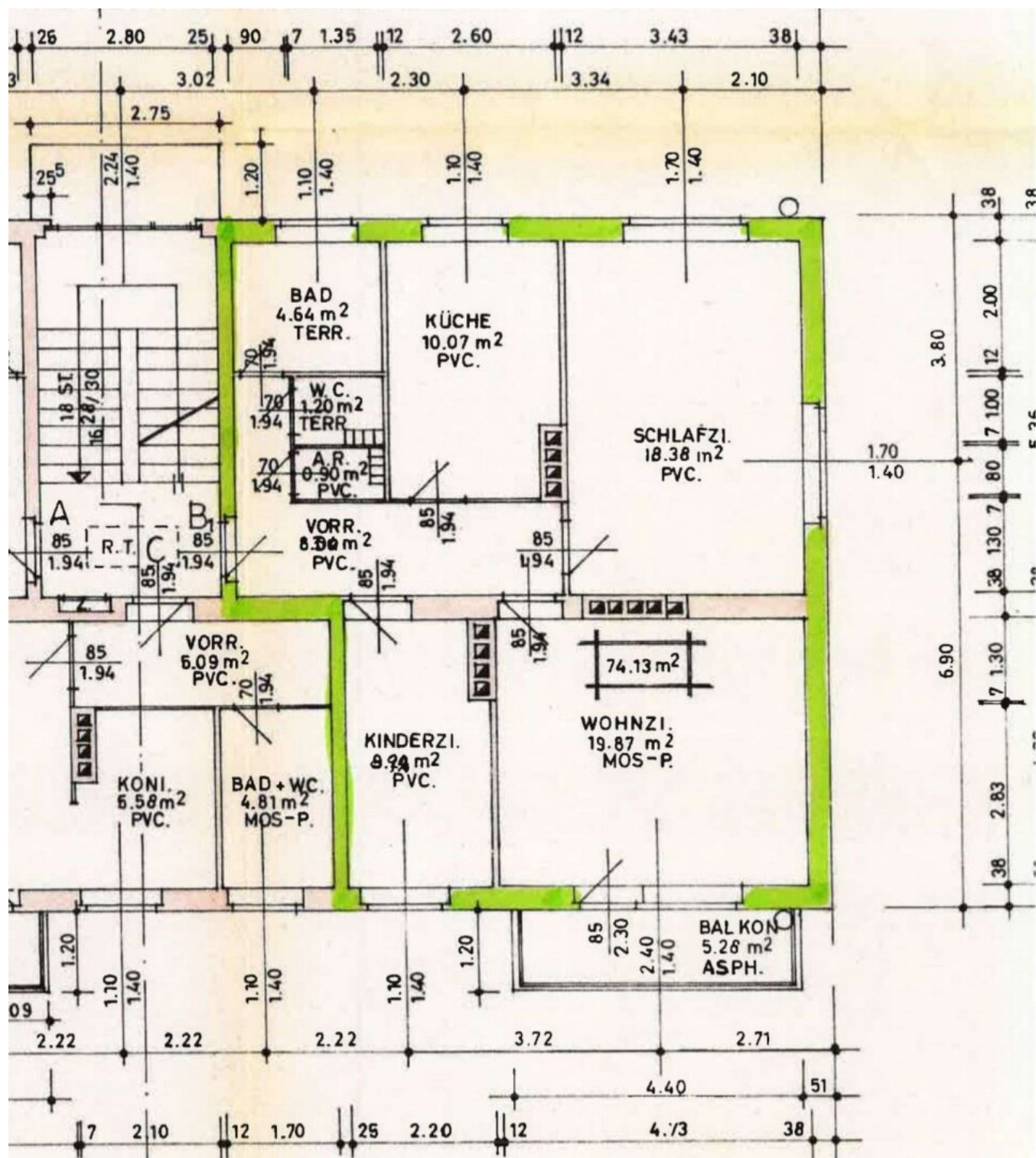












## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Mietwohnung im 3. Obergeschoss (ohne Lift) und zugleich im obersten Geschoß bietet eine freundliche Wohnatmosphäre und eine angenehme Raumaufteilung. Durch die Ecklage entstehen gute Lichtverhältnisse und eine schöne Aussicht.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen, der an kühlen Tagen für eine besonders gemütliche Stimmung sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Die Küche wird neu möbliert! Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein Fenster für natürliche Belüftung. Ein kleiner Abstellraum sowie ein Kellerabteil gehören ebenfalls zur Wohnung.

Vor dem Gebäude stehen kostenlose Parkplätze zur Verfügung. Direkt vor der Haustür befindet sich außerdem eine Citybushaltestelle, die eine ideale Anbindung an das Stadtgebiet bietet. Auf Wunsch kann zusätzlich eine eigene Garage angemietet werden.

Die Lage an der Linzerstraße ermöglicht kurze Gehwege zur Traun und zu verschiedenen Spazierwegen – ideal für alle, die gerne in der Natur unterwegs sind.

Hinweise:

- Strom und Gas sind nicht in den Miet- bzw. Betriebskosten enthalten und werden direkt mit den Energieanbietern abgerechnet.
- Für die Erstellung des Mietvertrags fallen einmalige Kosten in Höhe von € 430 an.

Eine ansprechende, gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage von Gmunden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap