

## Stadthaus mit Geschichte und Entwicklungspotenzial im Herzen von Gmunden



**Objektnummer: 2027/1402**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1444
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	846,00 m²
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	59,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,43
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Demmel**

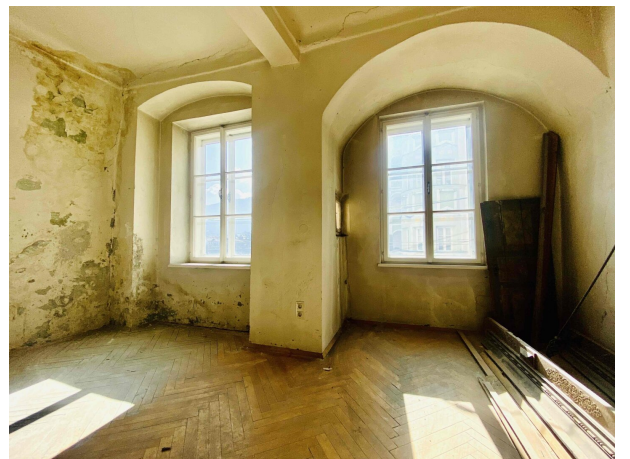
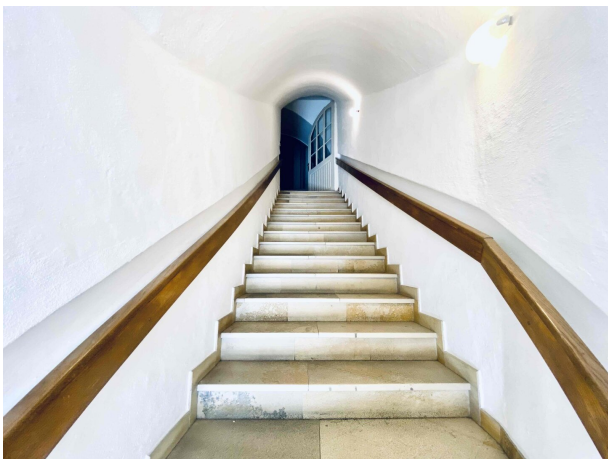
Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







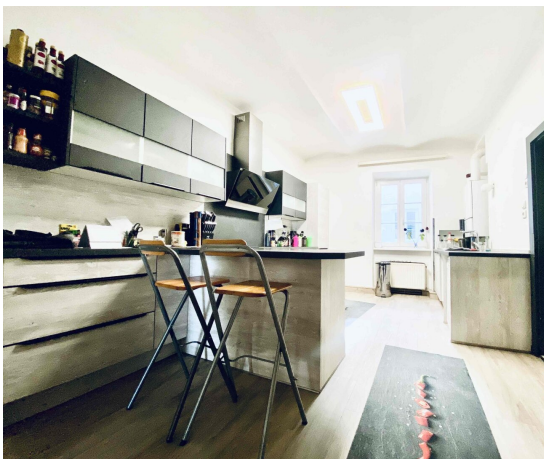




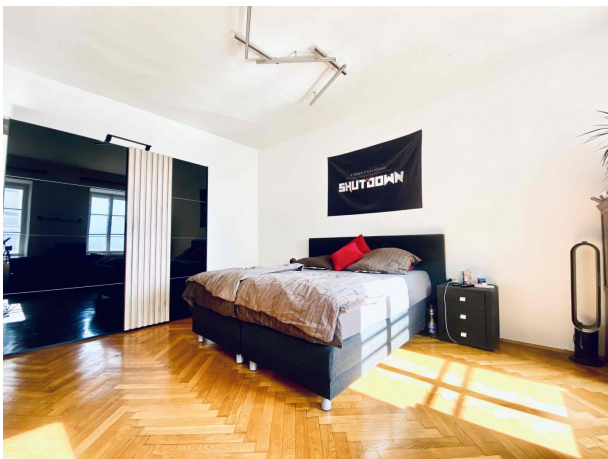












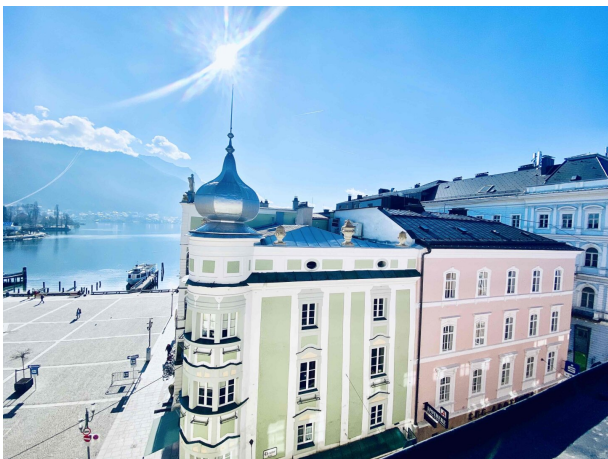








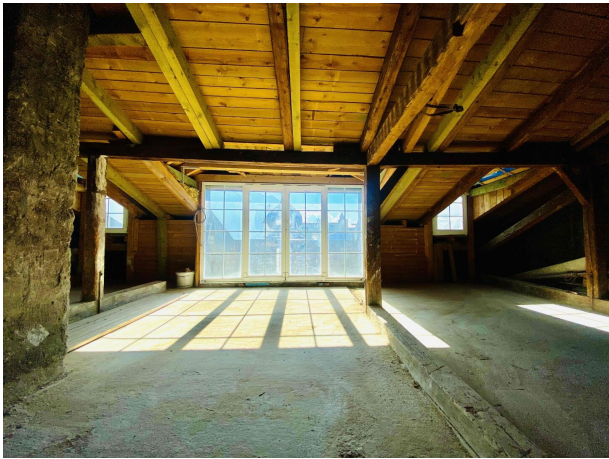




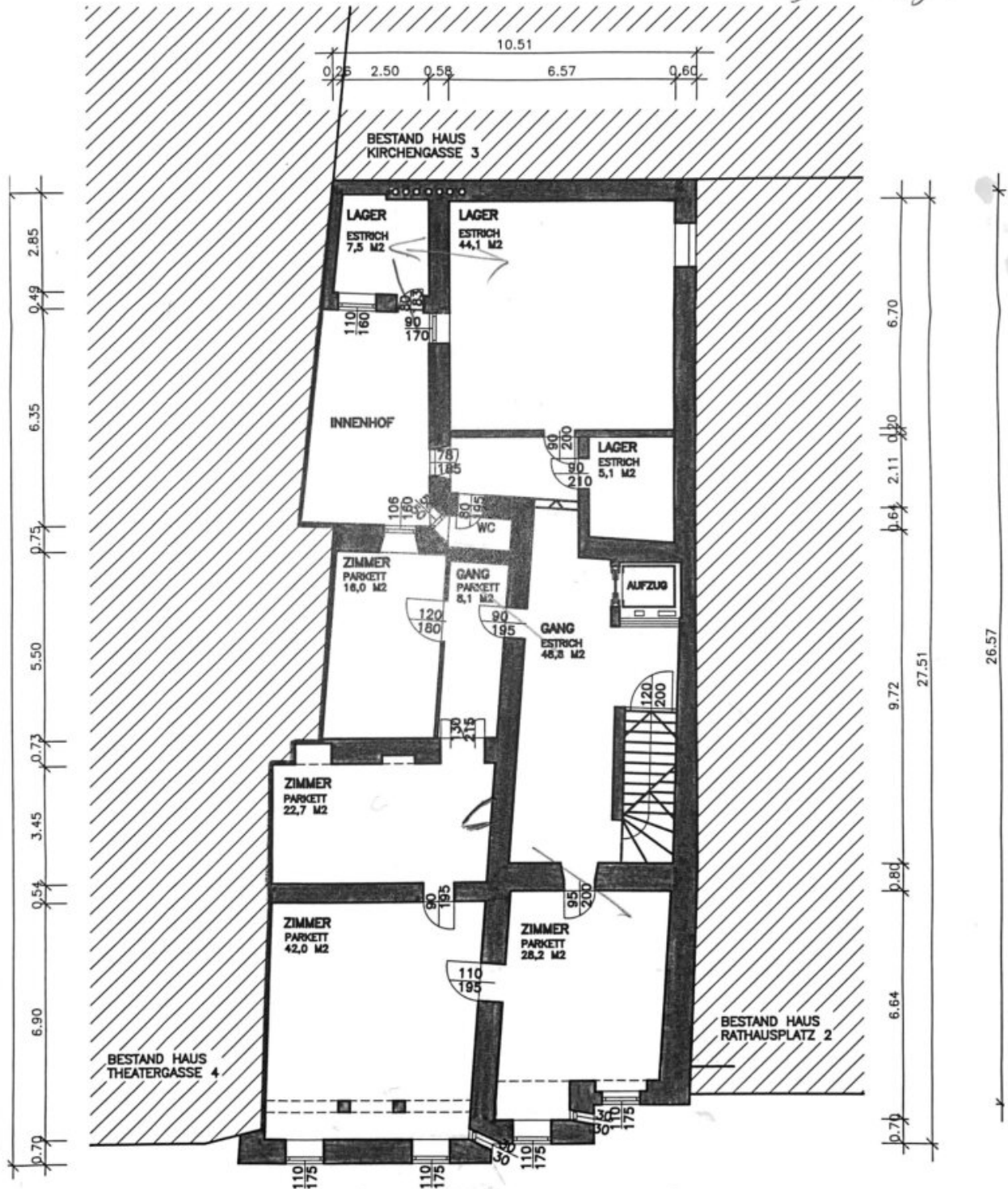








• Vorhaus: keine Tür  
 Zimmer  
 • keine Tür Vorhaus in Gang Wohnf.  
 Lager: Durchgang  
 keine Tür Innenhof  
 Lager



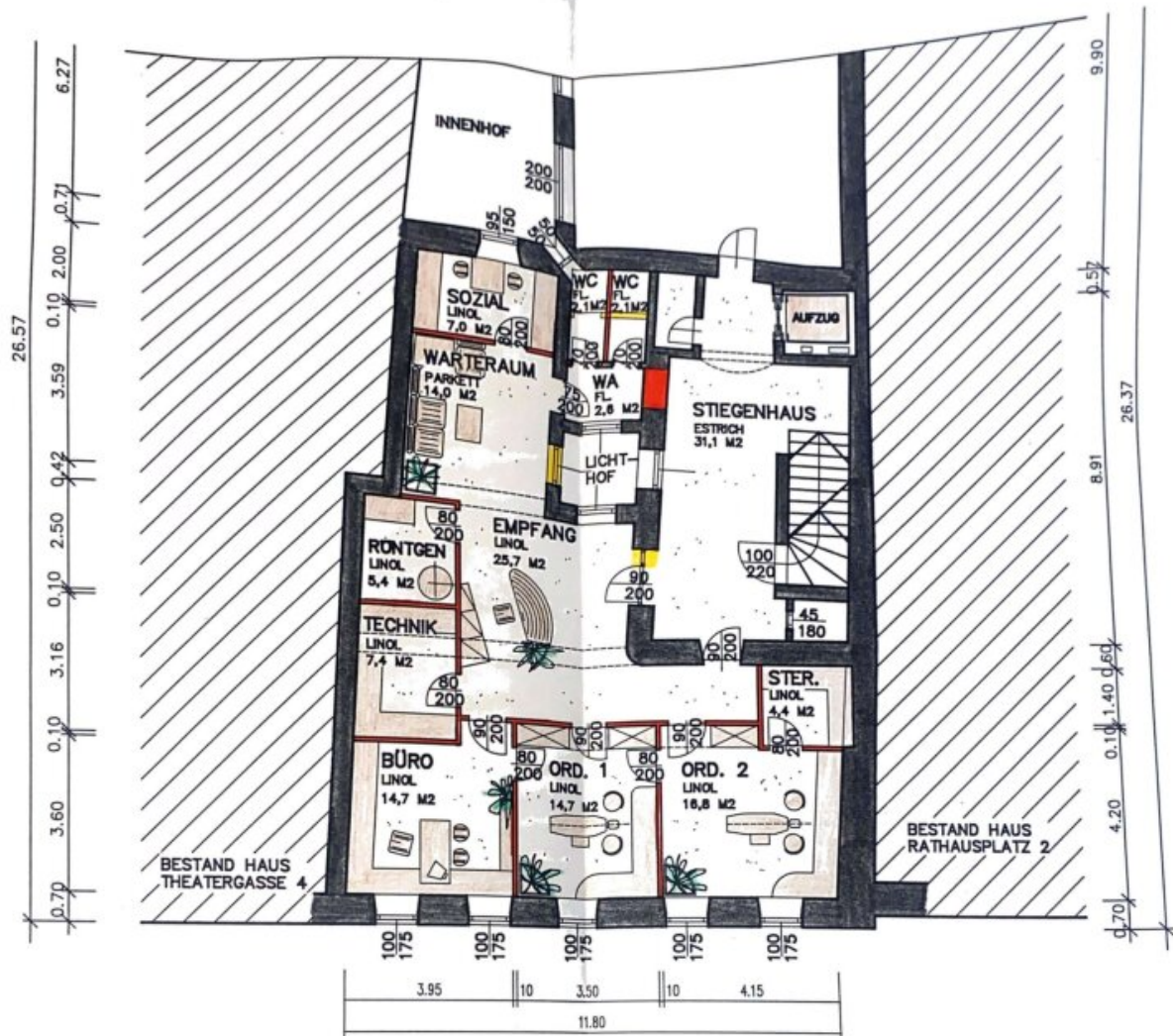
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS





## GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

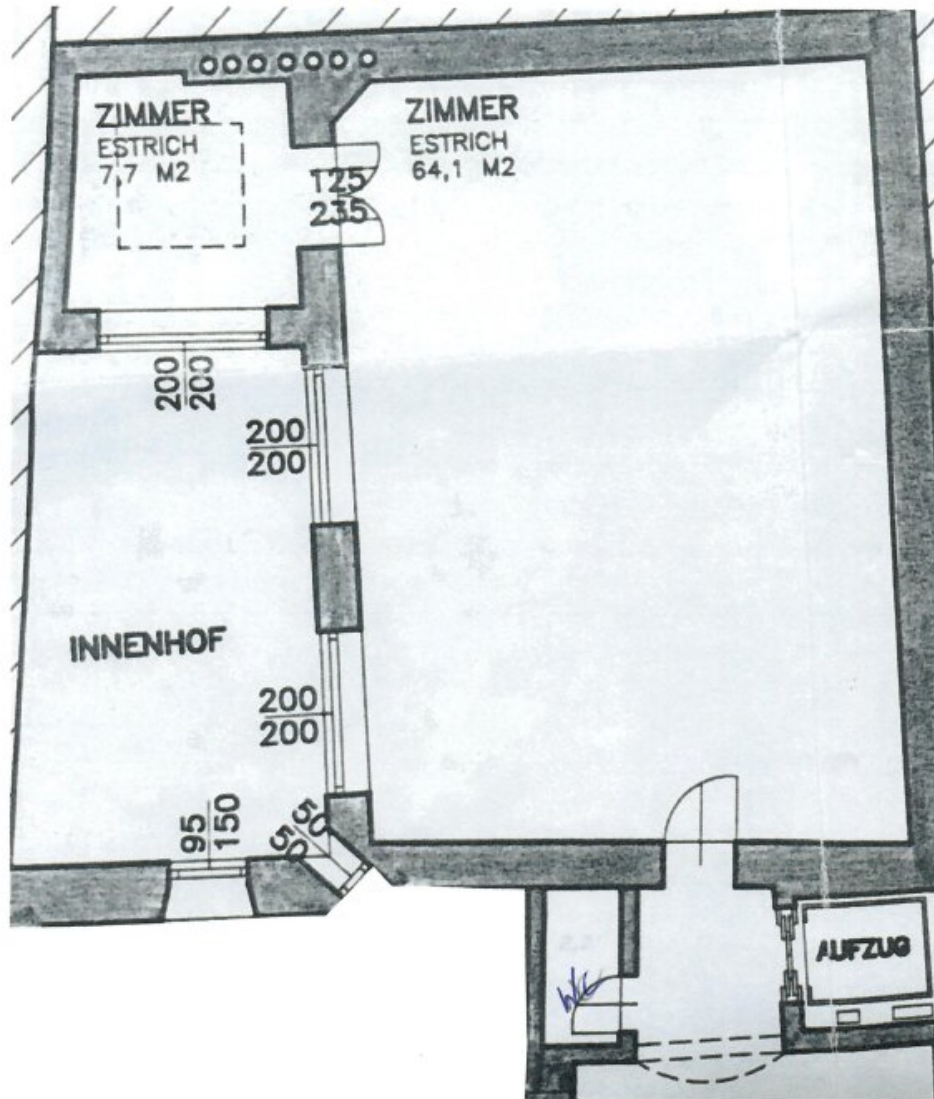
THEATERGASSE

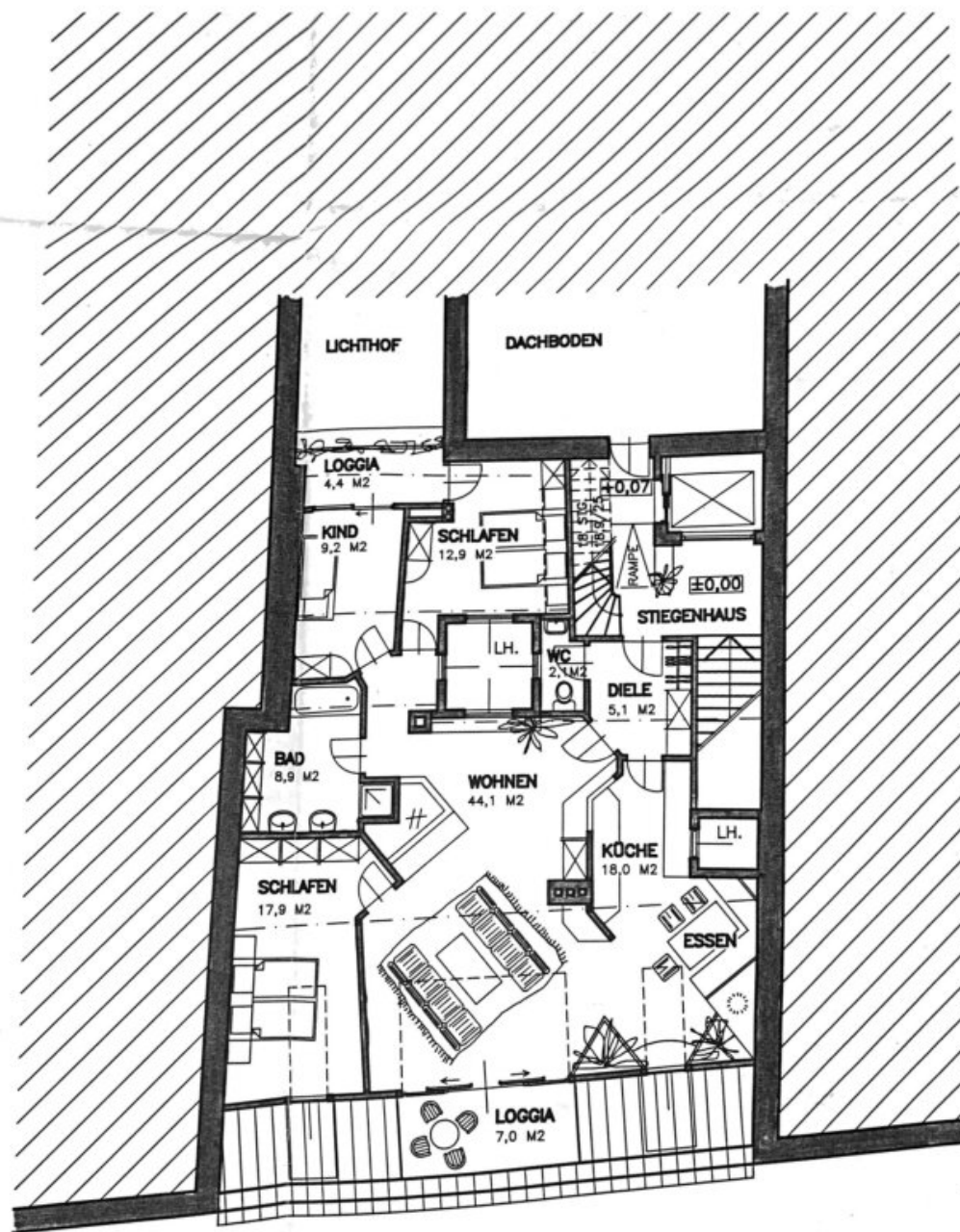


GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS



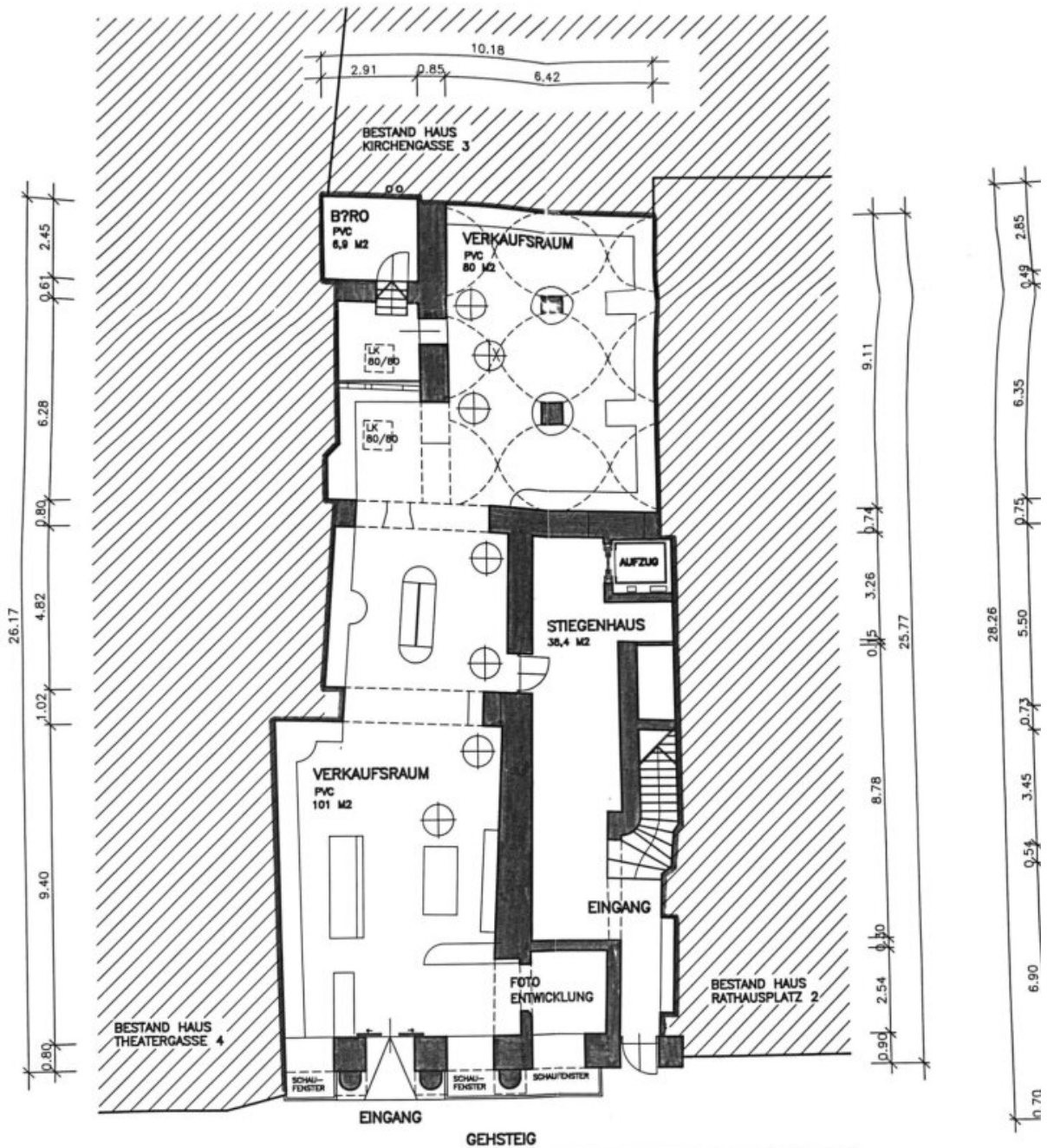
Büro





GRUNDRISS DACHGESCHOSS





# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Auf einer Gesamtfläche von rund 850 m<sup>2</sup> eröffnet dieses außergewöhnliche Stadthaus eine seltene Gelegenheit mit Geschichte und Entwicklungspotenzial. In zentraler Lage von Gmunden, eingebettet in die eindrucksvolle Landschaft des Salzkammerguts, verbindet die Liegenschaft historischen Charakter mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude gliedert sich in drei Vollgeschosse sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss. Ein besonderes Merkmal ist das begehbare Dach, das einen beeindruckenden Blick über die Stadt, den Traunsee und die umliegenden Berge ermöglicht.

- **Erdgeschoss:** ca. 188 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, derzeit an ein Bergsportgeschäft vermietet
- **1. Obergeschoss:** ca. 165 m<sup>2</sup>, sanierungsbedürftig und offen für individuelle Gestaltung
- **2. Obergeschoss:** ca. 180 m<sup>2</sup>, großzügige Wohneinheit plus Geschäftsflächen, HWB: 59 kWh/m<sup>2</sup>a
- **3. Obergeschoss:** ca. 191 m<sup>2</sup>, Büro- und Praxisräume, HWB: 100 kWh/m<sup>2</sup>a (Praxis), HWB: 231 kWh/m<sup>2</sup>a (Büro)
- **Dachgeschoss (nicht ausgebaut):** ca. 122 m<sup>2</sup>, mit Balkon und beeindruckender Aussicht – bereit für neue Nutzungsideen

Der besondere Wert dieser Immobilie liegt in ihrer Flexibilität. Wohnen, Arbeiten oder eine Kombination aus beidem lassen sich hier harmonisch vereinen. Bestehende architektonische Elemente können bewahrt und zugleich zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Ein Haus mit Geschichte und Zukunft – bereit für eine neue Handschrift.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap