

**WOHNUNG in SEEVILLA ** FREIZEITWOHNSITZ ** DIREKT
am TRAUNSEE**



Balkon Seeblick und Aussicht auf Schloss Orth

Objektnummer: 117

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,51 m ²
Nutzfläche:	83,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kurt Mach

Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH
Gatterholzgasse 14 Top 11
1120 Wien

T +43 676 672 78 28









Objektbeschreibung

WOHNHIT in TRAUMLAGE am Traunsee in Gmunden - direkt auf der Esplanade mit Seezugang visavis!

Die 2-Zimmer Seevillen-Wohnung - perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien mit 1 Kind - bezaubert mit einem atemberaubenden See- und Bergblick auf 75 m² Wohnfläche in der Villengegend von Gmunden.

Diese einzigartige und sonnige Wohnung mit unverbaubarem Seeblick befindet sich direkt an der berühmten Esplanade am Traunsee-Ufer in einem sanierten Wohnhaus von 1900 im 2. Obergeschoß und besticht durch die erstklassige Aussichtslage.

Der glitzernde Traunsee und das Seeschloss Orth liegen vom Panoramabalkon aus fast zum Greifen nah - Genuss pur der Blick auf den See.

Eckdaten & Aufteilung

Die Eigentumswohnung direkt am See punktet mit einem malerischen Panorama und einem Seezugang gleich visavis.

Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer befindet sich neben dem Essbereich ein Beseerbalkon mit Zugang zu einem privaten Außenlift, welcher nur bis zum 2. OG geht.

Der vorhandene Außenlift wurde eigens für die gegenständliche Wohnung errichtet. Dieser kann übernommen werden kann, ist jedoch kein Bestandteil der Wohnung.

Die möblierte Seewohnung ist mit hellen zeitlosen Holzmöbeln eingerichtet. Die Einbauküche mit hellen Holzdekor-Frontflächen ist mit allen Geräten ausgestattet (Backofen mit Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschrank-Kombi).

Das Badezimmer ist mit Wanne und Dusche, Waschtischverbau und Handtuchwärmehalter ausgestattet. Der private Seezugang mit eigenem Badesteg ca. 30 m vis-à-vis ist nur von den Wohnungsbesitzern von 5 Häusern möglich.

Zur Wohnung ist kein Kellerabteil zugehörig; im Haus gibt es keine Garagen.

Parkmöglichkeiten sind mit Parkpickerl straßenseitig vis-à-vis vorhanden.

Vorraum/Diele	10,52 m2
Küche	6,51 m2
Bad	10,08 m2
WC	2,29 m2
Abstellraum	2,57 m2
Wohnzimmer	27,56 m2
Schlafzimmer	15,98 m2
Balkon	8,00 m2
WOHNFLÄCHE	75,51 m2 (ohne Balkon)
NUTZFLÄCHE	83,51 m2 (mit Balkon)

Ausstattung & Details

Diese einmalige WOHNUNG im HAUS AM SEE - inklusive kompletter Möblierung - ist sofort einzugsbereit!

- Toplage direkt an der Esplanade - direkt am See
- Traumhafter Ausblick - unverbaubarer Seeblick - vis-à-vis von Schloss Orth
- Auch als FREIZEITWOHNSITZ nutzbar
- Einzigartiges Wohngefühl
- Sonnige Wohnung mit balkonseitiger Südwestlage
- Balkon mit ausziehbarer Markise
- 2 Minibalkone bei Schlafzimmer und Wohnzimmer seitlich
- Geräumiges Bad rollstuhlgerecht
- Privater Außenlift nutzbar

- hellrustikale Möblierung
- Fenster mit Rollläden
- Gas-Therme mit Fußbodenheizung
- Bad mit Dusche und Badewanne
- WC mit Handwaschbecken
- Guter, gepflegter Zustand
- SAT-TV
- Seezugang mit Steg visavis
- Parkplatzmöglichkeiten vor dem Haus
- Beste Infrastruktur und Erreichbarkeit

Lage & Infrastruktur

Diese Lage ist nicht mehr zu toppen.

Diese Liegenschaft befindet sich am Nordufer des Traunsees in Gmunden, im oberösterreichischen Salzkammergut mit Blick auf das Schloßhotel Orth sowie auf den imposanten Traunstein, der als Wahrzeichen der Traunseeregion gilt.

Direkt am Seeufer in einer Villengegend, unweit vom Badeplatz Segelschule Gmunden, bietet diese Eigentumswohnung einen atemberaubenden See- und Bergblick sowie einen privaten Seezugang.

Die Esplanade ist der ideale Ausgangspunkt für einen Altstadtspaziergang, Einkaufsbummel und Besuch von Kultur- und Brauchtumsveranstaltungen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Innenstadtgeschäfte, die Museen, das Stadttheater und den Rathausplatz mit dem altherwürdigen Renaissance-Rathaus und dem berühmten Keramikglockenspiel.

Die Gmundner Innenstadt mit der Gmundner Kufzeile sowie der Kurpark ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. In der Nähe befindet sich der Franz Josefsplatz mit Haltestellen für Stadtbahn, Bus Linie 505 und Bahn.

Gmunden als Stadt mit Flair am Traunsee bietet ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot, Natur und Urlaubsfeeling pur, ein gutes Betreuungsangebot durch Kindergärten und Schulen sowie viele Sportmöglichkeiten in der Umgebung, wie Skifahren, Mountainbiken, Wandern und Baden - begleitet von einem kulinarischem Verwöhnprogramm.

Ausflugsziele befinden sich in unmittelbarer Umgebung , das Seeschloss Orth, Schifffahrt am Traunsee mit dem Raddampfer, Grünberg-Seilbahn + Baumwipfelpfad, der Miesweg am Traunsee-Ufer, Erlebnisshopping und Manufakturführung in der Gmundner Keramik Manufaktur, Meissner Porzellan Galerie Schloss Weyer, Gaumenfreuden mit regionalen Spezialitäten im Landhotel Grünberg am See und in vielen anderen Gastronomieeinrichtungen für Ihre Genussmomente.

Für Kulturinteressierte bieten die „Salzkammergut Festwochen“ Kulturveranstaltungen von Musik über Theater bis hin zu Literatur.

Infrastruktur und **Einkaufsmöglichkeiten** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die A1/Westautobahn ist ca. 15 Fahrminuten entfernt und auch der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch den Bahnhof in der Nähe sehr gut möglich.

Genießen Sie das einzigartige Wohngefühl in dieser liebevollen Seevillenwohnung mit unvergleichlichem Ausblick.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine

Gewähr geleistet. Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht und Aufforderung noch nicht übergeben; der Energieausweis wird nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap