

## **Historisches Juwel in Gmunden - Potenzial für Wohnraumentwicklung**



**Objektnummer: 7359/120**

**Eine Immobilie von Helmut Fritz h4immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4810 Gmunden                 |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                         |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 250,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 10                           |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 130,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 650.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Swoboda**

CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stockham 4a  
4663 Laakirchen

T +43 676 524 91 76  
H 0676 5249176

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

# CASA TERRA



## CASA TERRA



## CASA TERRA



# CASA TERRA



## CASA TERRA



## CASA TERRA



# CASA TERRA



## CASA TERRA



## CASA TERRA



# CASA TERRA



# CASA TERRA



# CASA TERRA



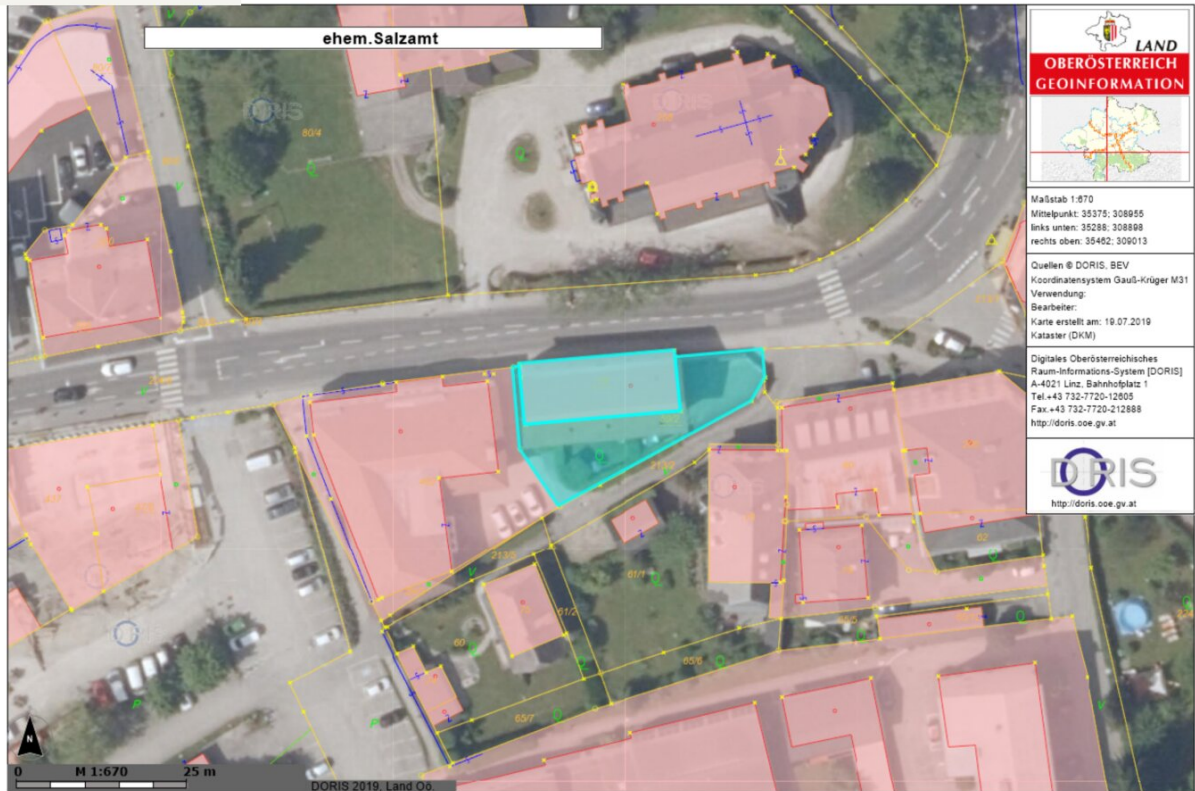
# CASA TERRA



# CASA TERRA



# CASA TERRA

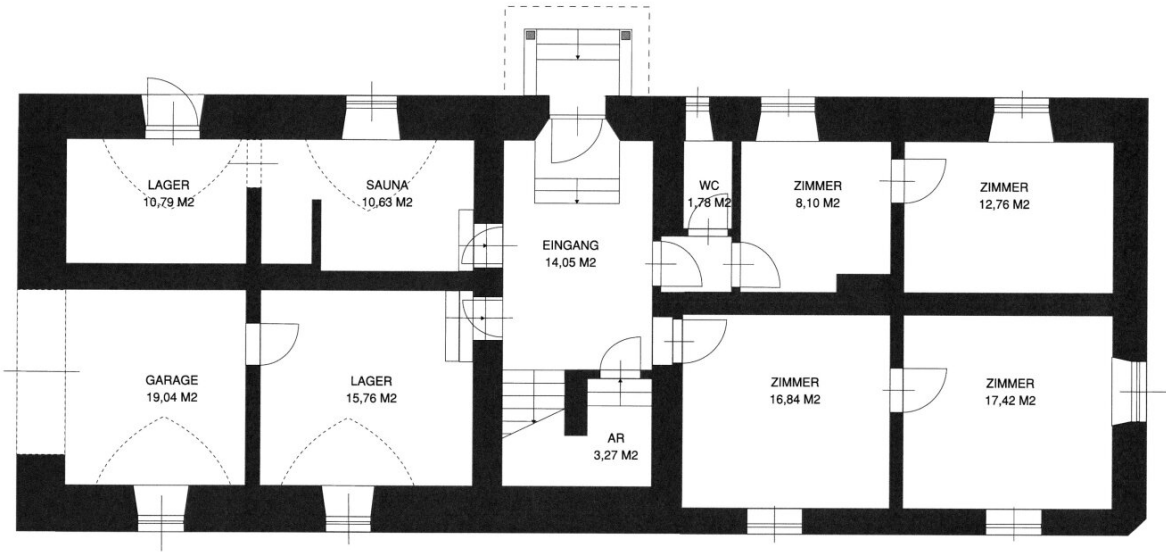


# CASA TERRA



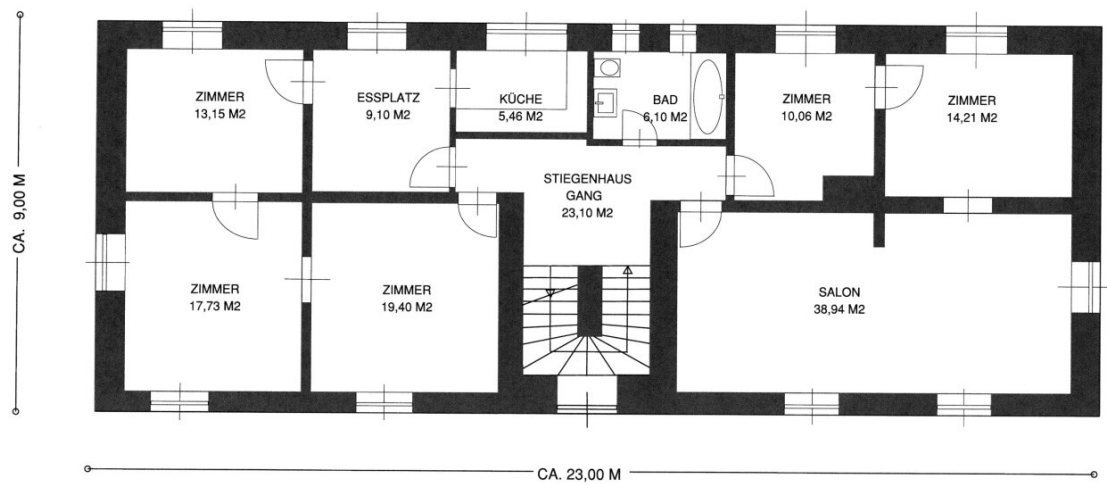
# CASA TERRA

G A R T E N



GRUNDRISS EG

# CASA TERRA



GRUNDRISS OG

# CASA TERRA

- Symbol**
- ◊ Einschaltpunkt
  - ⬤ Höhenpunkt
  - Δ Triangulierungspunkt - Bodenpunkt
  - ⚙ Triangulierungspunkt - Kirche

- Typ**
- GP gekennzeichnet
  - GP nicht gekennzeichnet

- Symbol**
- S-Klammer
  - Z-Klammer
  - Gebäude
  - Gebäudenebenfläche
  - Garten
  - Straßenverkehrsanlage
  - Parkplatz
  - Betriebsfläche

Nutzung sonstige Linien

Grundstücke

Gebäude

## Nutzungsart

- Betriebsfläche
- Garten
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Parkplatz
- Straßenverkehrsanlage

## Schutzobjekte Flächen

### KENNZAHL

- See- und Flußuferschutzzone
- Denkmalgeschütztes Gebäude

## Schutzobjekte Land OÖ

### geom\_type

- Fundzone
- Schutzzone

## Sonstige Flächen Land OÖ

### Typ

- Geogene Risikozone - Typ A

## Verkehr Flächen

### KENNZAHL

- Landesstraße L
- Schutzzone für Straßen
- Begrenzungslinie der Straßenanlage
- Nebenbahn

## Vorbehaltsflächen

Einrichtungen

## Bauland

### KENNZAHL

- Kerngebiet
- Wohngebiet
- Gemischtes Baugebiet

## Widmungen

### KENNZAHL

- Flächenmäßige Darstellung- fließender Verkehr
- Parkplatz

## Grünland

### KENNZAHL

- Land- und Forstwirtschaft, Ödland

### KENNZAHL

- Parkanlage

## Orthofotos

- Sicherung

## RGB

- Red: Band\_1
- Green: Band\_2
- Blue: Band\_3

## Orthofotos

### RGB

- Red: Band\_1
- Green: Band\_2
- Blue: Band\_3

## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Gelegenheit zur Wohnraumentwicklung in dem aufstrebenden Stadtteil Traundorf von Gmunden. Das historische, gut erhaltene Gebäude in zentrumsnaher Lage steht nicht nur für seine authentische Architektur, sondern bietet auch ein enormes Potenzial für die Schaffung von hochwertigem Wohnraum.

Das zweigeschossige Gebäude erstreckt sich über das Erdgeschoss mit originalen Kreuzgewölben, Keller- und Lagerräumen, einer Einliegerwohnung und einer offenen Garage. Der erste Stock beeindruckt durch einen großbürgerlichen Salon, eine Küche mit Essbereich, fünf vielseitig nutzbare Zimmer und ein Wannenbad mit WC. Ein ausbaubarer, hoher Dachboden rundet die Immobilie ab.

Das besondere Highlight für Bauträger liegt in den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten:

2. **Umnutzung des Erdgeschosses:** Die vorhandenen Räumlichkeiten im Erdgeschoss bieten sich ideal für die Schaffung von modernen Apartments oder Loftwohnungen an. Die originalen Kreuzgewölbe verleihen den Einheiten einen einzigartigen Charme.
4. **Optimierung des Obergeschosses:** Der großbürgerliche Salon und die weiteren Zimmer im Obergeschoss können zu großzügigen Stadtwohnungen umgestaltet werden. Die Holzböden und der Ausblick auf den Grünberg schaffen ein attraktives Wohnambiente.
6. **Ausbau des Dachbodens:** Der hohe Dachboden bietet die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, sei es durch den Ausbau zu Penthousewohnungen oder weiteren Apartments mit besonderem Ausblick.
8. **Gestaltung des Gartens:** Der vorhandene Garten kann zu privaten Freiflächen für die Bewohner umgewandelt werden, was das Gesamtkonzept abrundet.

Diese Immobilie bietet Bauträgern eine einzigartige Gelegenheit, durch kreative Planung und professionelle Umsetzung attraktiven Wohnraum in einem historischen Kontext zu schaffen. Wir stehen Ihnen gerne für detaillierte Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Ein gültiger Energieausweis ist in Arbeit und wird nachgereicht.

Die Liegenschaft wird in Kooperation von Casa Terra Immobilientreuhand GmbH und Immobilien Swoboda vermittelt.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <7.500m

**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 <7.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap