Im Herzen von Gmunden – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung in historischem Ambiente!

Objektnummer: 1660/45

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1896
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,05 m²
Nutzfläche:	90,42 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 72,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	284.900,00 €
Betriebskosten:	171,83 €
USt.:	17,18 €

Infos zu Preis:

HK. lt. Beschreibung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE e.U.
Janshartweg 22
4053 Ansfelden

T 06642215440
H 06642215440

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

UTTORA
BBQ
IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

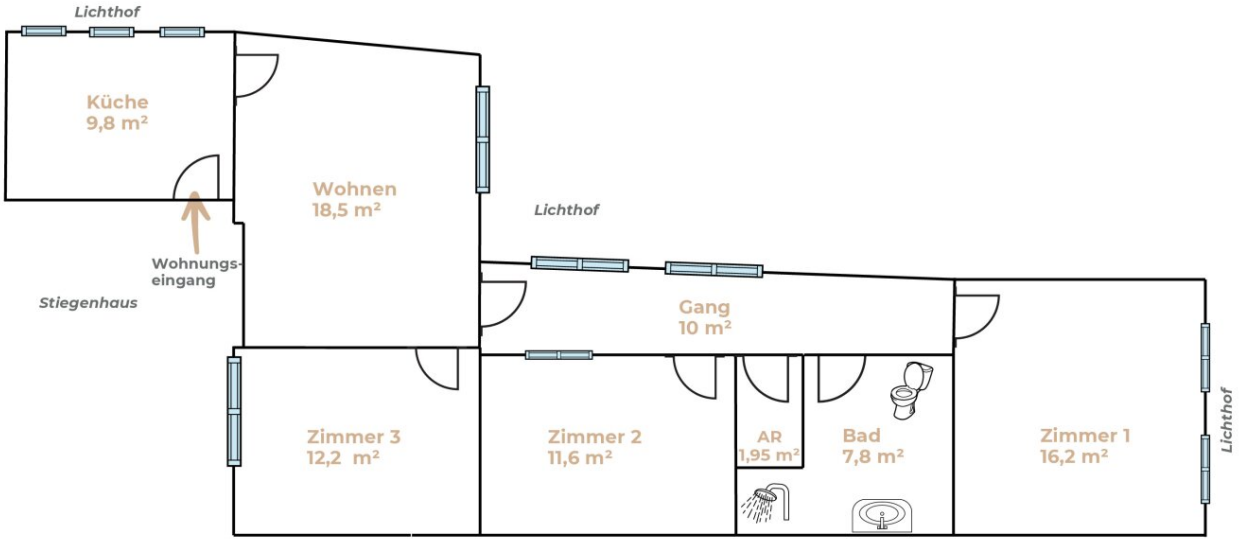
IMMOLIKE

Weinhaus Spiesberger
KARL SPIESBERGER
IMMOLIKE

IMMOLIKE
SKIZZE

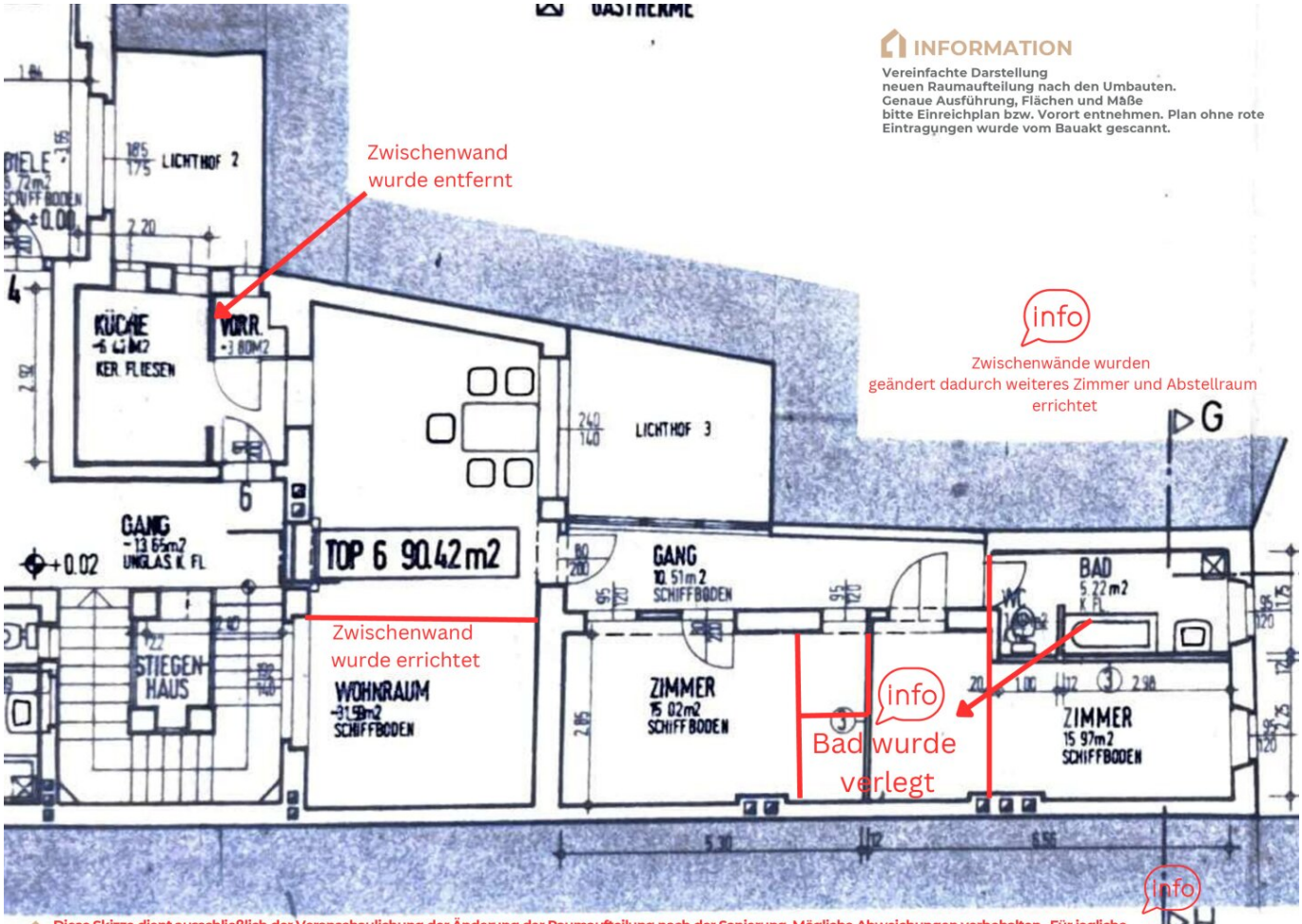
INFORMATION

Vereinfachte Darstellung
Raumaufteilung
genaue Ausführung, Flächen und Maße
bitte Einreichplan bzw. Vorort entnehmen



Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung nach der Sanierung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

www.immolike.at


INFORMATION
Vereinfachte Darstellung
neuen Raumaufteilung nach den Umbauten.
Genaue Ausführung, Flächen und Maße
bitte Einreichplan bzw. Vorort entnehmen. Plan ohne rote
Eintragungen wurde vom Bauakt gescannt.
Zwischenwand
wurde entfernt
info
Zwischenwände wurden
geändert dadurch weiteres Zimmer und Abstellraum
errichtet
LICHTHOF 2
KÜCHE
KER. FLIESEN
VORR.
LICHTHOF 3
GANG
UNGLAS. K. FL.
TOP 6 90.42m2
GANG
10.51m2
SCHIFFBODEN
BAD
5.22m2
K. FL.
Zwischenwand
wurde errichtet
STIEGEN-
HAUS
WOHNRAUM
SCHIFFBODEN
ZIMMER
15.02m2
SCHIFFBODEN
info
Bad wurde
verlegt
ZIMMER
15.97m2
SCHIFFBODEN
info
Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Änderung der Raumaufteilung nach der Sanierung. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.
www.immolike.at
IMMOLIKE

Objektbeschreibung

Im Herzen von Gmunden – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung in historischem Ambiente!

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der schönsten und geschichtsträchtigsten Gassen Gmundens – der Kirchengasse. Eingebettet in ein denkmalgeschütztes Gebäude mit beeindruckender Historie vereint sie den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Nur wenige Schritte vom Rathausplatz und dem Ufer des Traunsees entfernt, bietet diese Wohnung eine unschlagbare Lage mit einem lebendigen Stadtflair und entspannter Atmosphäre.

Highlights:

- **Schöner Wohnbereich** – Stilvoll und modern gestaltet für entspannte Stunden.
- **Hochwertige Küche mit Essbereich** – Funktional und elegant
- **Drei weitere vielseitig nutzbare Zimmer** – Ideal für Familien, Gäste oder Home-Office.
- **Großzügiges Badezimmer** mit Dusche & WC.
- **Zusätzlicher Abstellraum** für praktischen Stauraum.
- **Ruhiges Wohnambiente trotz zentraler Lage** – Eine echte Rarität inmitten der Stadt.

Modernisierung & Ausstattung:

- **Innenrenovierung 2018** – Hochwertige Parkettböden & moderne Trockenbaudecken mit toller Beleuchtung.
- **Fenstertausch 2015** – Kunststofffenster der Firma Gaulhofer
- **Eigene Gasheiztherme** im Inneren der Wohnung für Heizung und Warmwasser – Individuelle Steuerung & Verbrauchskontrolle (aktuelle Heizkosten: ca. 124,20 €

monatlich).

Sonstiges:

- Parkmöglichkeiten: Kein eigener Parkplatz zugeordnet, jedoch erleichtert eine Parkkartenregelung (gegen Gebühr) das Parken für Eigentümer im Zentrum von Gmunden. Zusätzlich gibt es eine Parkkarte für Ladetätigkeiten vor dem Haupteingang der Immobilie.

- zum angegebenen Baujahr: Das Gebäude wurde vermutlich im Jahr 1896/1897 erbaut, basierend auf historischen Recherchen zur Geschichte Gmundens (Annahme, Irrtümer vorbehalten). Das Gebäude selbst wurde geschichtlich bereits 1602 erwähnt und blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. Nach dem großen Brand von 1896 ließ der damalige Besitzer, ein Weinhändler, die Reste entfernen und das heutige prächtige Haus errichten. Heute prägt es mit seiner historischen Architektur das charmante Stadtbild von Gmunden.

- Flächenangaben Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten bzw. Wohnfläche gemäß grober Messung nach der Renovierung.

- Erläuterung monatlichen Kosten: Die monatlichen Kosten setzen sich aus der Vorschreibung der Hausverwaltung für Betriebskosten (189,01 €) sowie dem Beitrag zum Reparaturfonds (95,85 €) zusammen – insgesamt 284,86 € pro Monat. Die Heiz- und Warmwasserkosten betragen zusätzlich ca. 124,40 € monatlich und fallen individuell an, da die Wohnung über eine eigene Therme verfügt.

Diese einzigartige und historische Wohnung wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Bei Interesse kontaktieren Sie uns!

Klicken Sie einfach auf „Anbieter kontaktieren“, um eine kostenlose Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

Gerne sind wir auch per E-Mail an office@immolike.at oder telefonisch unter 0664 22 15 440 ?????für Sie da.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap