Zentral & Vielfältig – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Gmunden!

Objektnummer: 1660/57

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	135,37 m²
Nutzfläche:	162,78 m²
Lagerfläche:	25,53 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 201,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,63
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	405,18 €
USt.:	40,52 €

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

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

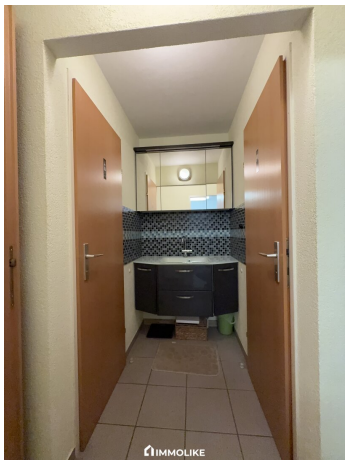
IMMOLIKE

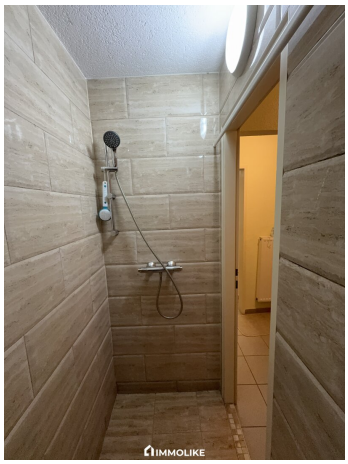
IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE


IMMOLIKE


IMMOLIKE

IMMOLIKE

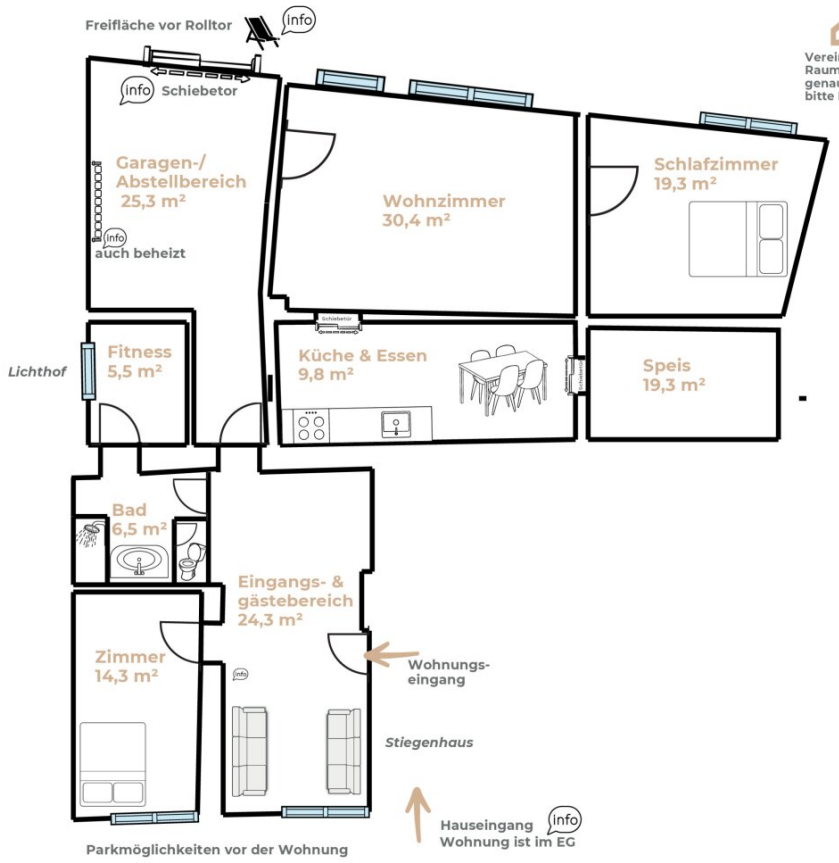
IMMOLIKE

IMMOLIKE

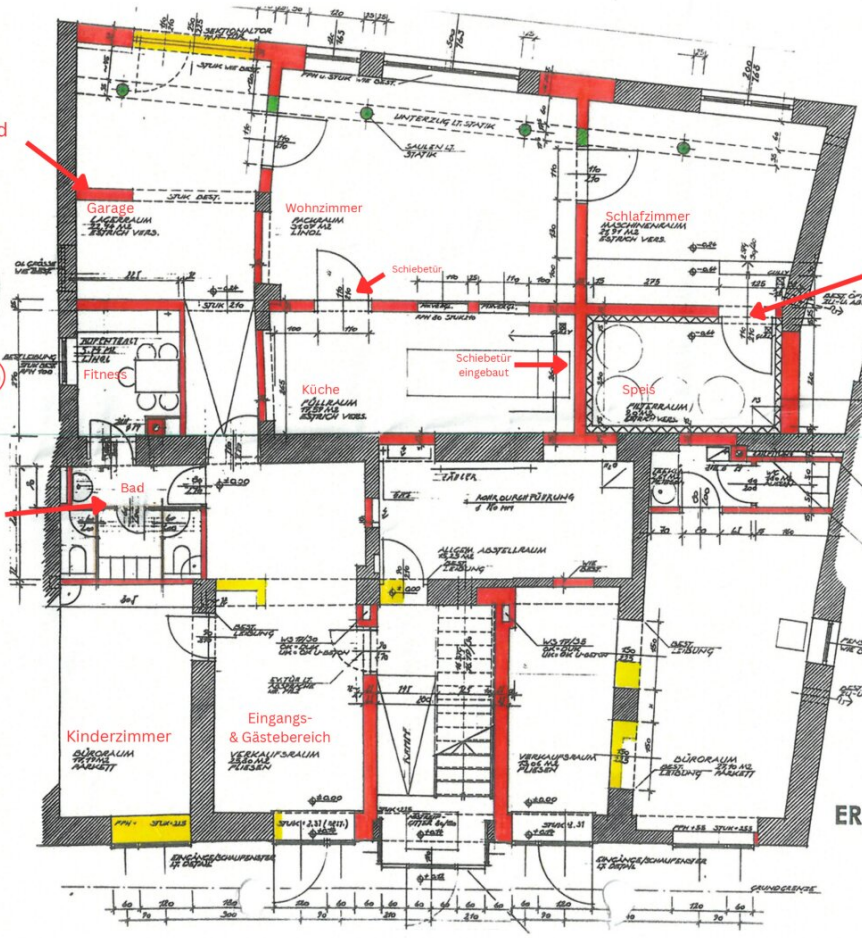
IMMOLIKE SKIZZE

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. Die Raumbezeichnung ist vom Verkäufer so genannt und muss nicht den Einreichstand oder Gehnemigungsstand.



INFORMATION

Vereinfachte Darstellung neuen Raumaufteilung nach den Umbauten.
Genaue Ausführung, Flächen und Maße bitte Einreichplan bzw. Vorort entnehmen. Plan ohne rote Eintragungen wurde vom Eigentümer übergeben.

Die Raumbezeichnung ist vom Verkäufer so genannt und muss nicht den Einreichstand oder Gehnemigungsstand.

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.

Objektbeschreibung

Zentral & Vielfältig – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit flexibler Raumgestaltung in Gmunden!

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet eine seltene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, praktischen Nutzungsmöglichkeiten und zentraler Lage in Gmunden. Einst ein Geschäftslokal, wurde das Objekt 2016 umfassend saniert und zu einer großzügigen Wohnung mit viel Stauraum und Entwicklungspotenzial umgebaut.

Nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum, dem Traunsee und allen wichtigen Einrichtungen entfernt, präsentiert sich diese Wohnung als perfekte Lösung für Stadtliebhaber mit Platzbedarf, Individualisten oder Selbstständige mit Homeoffice-Wunsch.

Highlights:

- **Großzügiger Wohnbereich mit Säulen** – Ein Wohnzimmer mit besonderem Charakter.
- **Separate Wohnküche mit Essplatz & riesiger Speis** – Viel Platz zum Kochen, Genießen und Verstauen.
- **Drei weitere Zimmer** – Ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyräume.
- **Praktischer Vorraum mit Gästebereich** – Mit Umbaupotenzial für ein weiteres Zimmer.
- **Lagerraum/Garagenbereich direkt von außen befahrbar** – In den Plänen als Lager genehmigt, perfekt für vielseitige Nutzung da er auch beheizt ist, eventuell auch als zusätzliches Zimmer geeignet.
- **Zwei Zugänge zur Wohnung** – Von Vorder- und Rückseite begehbar.
- **Kleiner Außenbereich hinterm Haus** – Ideal für Sonnenstunden oder entspannte Abende im Freien.

Modernisierung & Ausstattung:

- **Umfassende Sanierung 2016** – Umwandlung vom Geschäftslokal zur Wohnung, inklusive Fenster- und Leitungstausch.
- **Eigene Gastherme** – Flexible Steuerung von Heizung und Warmwasser, aktuelle Heizkosten: ca. 62,4 € monatlich.
- **Vielfältige Umgestaltungsmöglichkeiten** – Die großzügige Fläche erlaubt eine flexible Raumeinteilung durch einfache Trockenbauarbeiten.
- **Zentral begehbar und barrierefrei** – Erdgeschosslage mit direktem Zugang ohne Stufen

Sonstiges:

- **Parkmöglichkeit direkt beim Haus** – Vor dem Haus bzw. hinter dem Haus Zufahrt bis vor das Rolltor des Lager-/Garagenbereichs.
- **Historisches Gebäude mit Substanz** – Baujahr lt. Energieausweis 1600, Baujahr laut Zeitungsartikel ca. 1940, Teilsanierung und Ausbau 1997, Wohnungsumbau 2016
- **Flächenangaben im Expose/ Inserat** lt. übergebenen Plan und Nutzwertgutachten, tatsächliche Gesamtfläche und Zimmergrößen können abweichen.

Betriebskosten & Rücklage:

- Monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung: **640,11 € (brutto),** hiervon sind 194,94€ Einsparungen in die Rücklage für z.B. zukünftige Sanierungen
- Heizkosten bzw. Vorschreibung Gas monatlich: **ca. 62,40 €**
- Stand der Rücklage per 31.12.2025: **14.206,54 €**

Diese vielseitige Wohnung mit Geschichte und Charakter ist ein echtes Raumwunder mitten in

Gmunden. Sie eignet sich ideal für alle, die zentrumsnah wohnen, arbeiten oder lagern möchten – und gleichzeitig Raum für Individualität schätzen.

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 <2.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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