

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



**Objektnummer: 1660/57**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	135,37 m²
<b>Nutzfläche:</b>	162,78 m²
<b>Lagerfläche:</b>	25,53 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 201,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	407,22 €
<b>USt.:</b>	40,72 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

HK lt. Beschreibung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden

T 06642215440

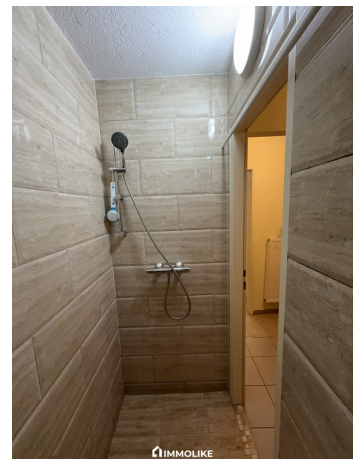














# Objektbeschreibung

## **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, Heizkosten: ca. 62,4 € monatlich. (rückgerechnet lt. Abrechnung 13.07.2024-03.07.2025)
- **Vielfältige Umgestaltungsmöglichkeiten** – Die großzügige Fläche erlaubt eine flexible Raumeinteilung durch einfache Trockenbauarbeiten.
- **Zentral begehbar und barrierefrei** – Erdgeschosslage mit direktem Zugang ohne Stufen

## Sonstiges:

- **Parkmöglichkeiten beim Haus** – Vor dem Haus bzw. derzeit hinter dem Haus eine Zufahrt bis vor das Rolltor des Lager-/Garagenbereichs möglich.
- **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.
- **Grundriss** übermitteln wir gerne auf Anfrage

## 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 € (lt. Abrechnung 13.07.2024-03.07.2025)**
- Stand der Rücklage per 31.12.2024 **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](mailto: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