

## **Renoviert & zentral – 2-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia & Parkplatz**



Wohnen- und Esszimmer

**Objektnummer: 1660/61**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	62,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 134,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,88 €
<b>USt.:</b>	14,83 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK und HK lt. Beschreibung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

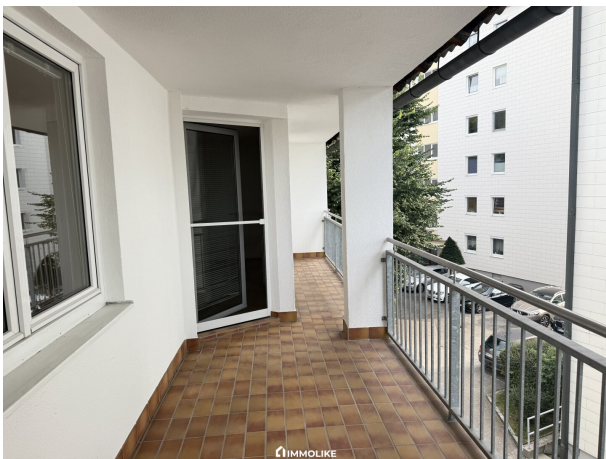
**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden

T 06642215440  
H 06642215440







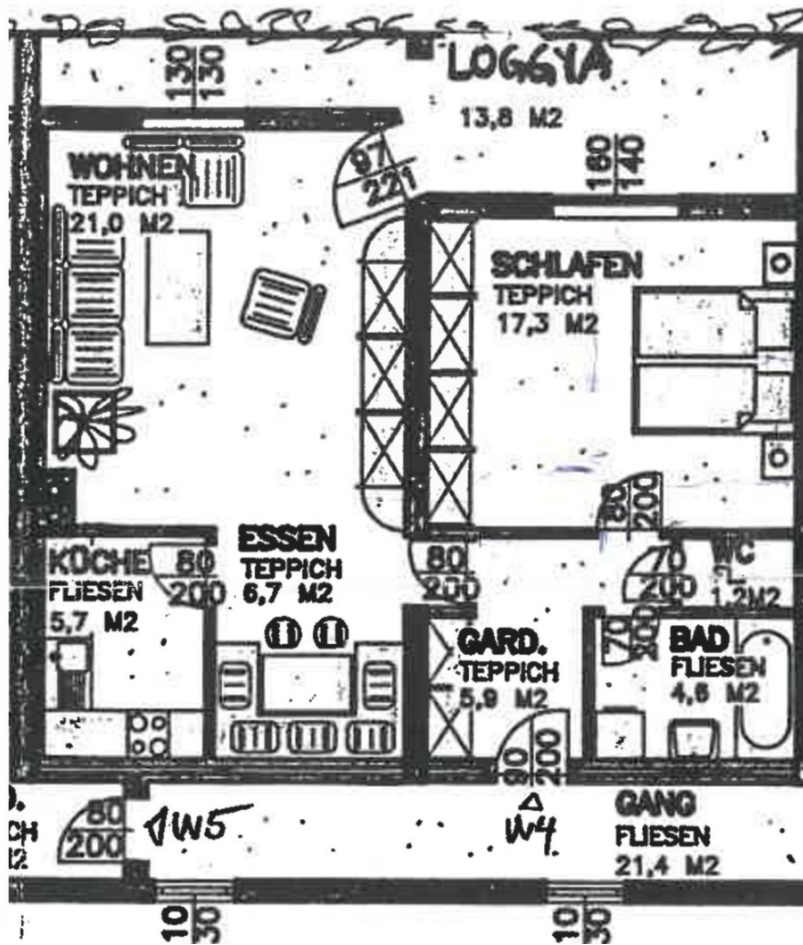








Dieser Planausschnitt dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung für die Vermarktung. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Gesamtplan wie vom Eigentümer übergeben, kann auf Anfrage übermittelt werden. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.



# Objektbeschreibung

## **Zentral & großzügig – 2-Zimmer-Wohnung mit XL-Loggia und Parkplatz in Gmunden**

Diese großzügige und frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses bietet eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine Lage, von der aus der Traunsee und der Stadtkern bequem zu Fuß erreichbar sind.

### **Highlights:**

- Heller Wohn- und Essbereich – offen gestaltet für ein angenehmes Raumgefühl
- Separate Küche
- Großes Schlafzimmer – Platz für Doppelbett, große Kleiderschränke und sogar einen kleinen Homeoffice-Bereich
- Badezimmer und WC separat – Bad und Böden 2025 renoviert, jetzt richtig schön und modern
- Beinahe 14 m<sup>2</sup> große Loggia – ideal zum Entspannen im Freien
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Fix zugeordneter KFZ-Abstellplatz vor der Haustüre

### **Beschreibung:**

Nach dem Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine geräumige Garderobe mit viel Platz für Stauraum. Von hier aus öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung einladend wirkt. Die Küche lässt sich bei Bedarf mit einer Tür schließen. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, große Kleiderschränke und sogar einen Schreibtisch für Homeoffice. Badezimmer und separates WC sind funktional angelegt. Die Wohnung wurde 2025 umfassend renoviert – das Bad und die Böden sind jetzt modern und gepflegt. Die beinahe 14 m<sup>2</sup> große Loggia lädt zum Verweilen im Freien ein.

### **Sonstiges**



- Zum angegebenen Baujahr: Laut den vom Eigentümer übermittelten Angaben im Energieausweis wird das Baujahr mit ca. 1950 ausgewiesen. Der Einreichplan für die gegenständliche Wohneinheit datiert jedoch aus dem Jahr 1967, weshalb für die gegenständliche Wohneinheit von einem Baujahr 1967 ausgegangen wird. Im Laufe der Jahre wurden diverse Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt. Sämtliche Angaben erfolgen ohne Gewähr, Abweichungen sind möglich.
- Flächenangaben Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten bzw. von Eigentümer übergebenen Plan.
- Erläuterung monatlichen Kosten: Die monatlichen Kosten setzen sich aus der derzeitigen Vorschreibung der Hausverwaltung für Betriebskosten (151,91 €) sowie dem Beitrag zum Reparaturfonds (101,88 €) zusammen – insgesamt 253,79 € pro Monat. Die Heiz- und Warmwasserkosten betragen lt. Angaben Eigentümer zusätzlich ca. 57 € monatlich (verbrauchsabhängig) und fallen individuell an, da die Wohnung über eine eigene Gastherme verfügt.
- Öffentliche Parkmöglichkeiten gibt es in der Umgebung zusätzlich zum fix zugeordneten KFZ-Abstellplatz. Die Wohnung ist im Obergeschoss und hat keinen Lift.

### **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 <2.500m

Klinik <2.500m

**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