# GMUNDEN: Sehr großzügige und leistbare Familienwohnung in verkehrsberuhigter Lage unweit des Krottensees!



Objektnummer: 5022

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Nutzfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich

4810 Gmunden

1979

Teil\_vollrenovierungsbed

108,96 m<sup>2</sup>

4

1

D 109,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,37

280.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



Lejla Flugaj

VKB-Immobilien GmbH Domgasse 12 4020 Linz

T +43 732 76 37-1287 H +43 664 60 864 294



















## **Objektbeschreibung**

# VKB-Immobilien GmbH "Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden."

Jürgen Schneeweis +43 664 608 64 376 Juergen.Schneeweis@vkb-bank.at www.vkbimmobilien.at

Die interessante Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage der Bezirkshauptstadt am Nordufer des Traunsees, eingebettet in eine landschaftlich attraktive Kombination aus Seeund Gebirgsumgebung. Die örtliche Infrastruktur ist als umfassend zu bezeichnen, da sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Nahversorger, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Krankenhaus) sowie öffentliche Einrichtungen wie Bezirkshauptmannschaft und Bezirksgericht vorhanden sind. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bundesstraßen B 120, B 144 und B 145 sowie die Westautobahn A 1, ergänzt durch den Bahnhof Gmunden mit regionalen und überregionalen Zugverbindungen, innerstädtische Buslinien sowie die Schifffahrt am Traunsee; darüber hinaus ist das Objekt in das Radwegenetz (Traunradweg, Salzkammergut-Radweg) eingebunden. Hinsichtlich Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist auf das vielfältige Angebot hinzuweisen, welches von der Grünberg-Seilbahn, dem Traunstein, Sportstätten sowie Vereinen bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie dem Seeschloss Ort, der Villa Toscana, dem Kammerhofmuseum sowie der international bekannten Gmundner Keramik reicht. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch die Verbindung einer vollwertigen Infrastruktur, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowie eines überdurchschnittlichen Freizeit- und Kulturangebotes in landschaftlich exponierter Umgebung aus.

Jürgen Schneeweis +43 664 608 64 376 Juergen.Schneeweis@vkb-bank.at www.vkbimmobilien.at

Diese Wohnung befindet sich im 1. Stock ohne Lift einer Wohnanlage, die Ende der 70er-Jahre errichtet wurde. Trotz der vorbeiführenden Straße (30-km/h-Zone) gilt die Lage als ruhig und idyllisch. Die großzügig geschnittene Wohnung umfasst ein weitläufiges Wohnzimmer, mehrere Schlafräume und ein Badezimmer getrennt vom WC sowie ein kleiner Abstellraum. Die Loggia ist sowohl vom Wohn- als auch vom Elternschlafzimmer aus begehbar und bietet einen eindrucksvollen Fernblick auf das Traunsee-Bergpanorama. Im Innenbereich sind teilweise Modernisierungen in Betracht zu ziehen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie eine der wenigen, im Haus verfügbaren Garagen. Ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz sowie die idyllische Lage am Krottensee runden dieses attraktive Familienangebot ab.

Jürgen Schneeweis +43 664 608 64 376 Juergen.Schneeweis@vkb-bank.at www.vkbimmobilien.at

### Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- BESTLAGE!
- Sehr großzügiger Grundriss
- Riesige Loggia mit Blick auf das Bergpanorama
- Perfekt für die Großfamilie
- Inkl. Garagenplatz
- Und noch vieles mehr...

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <2.500m Klinik <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

#### Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <6.500m Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap