Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Zweitwohnsitz Option



Objektnummer: 8425/140

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,20 m²
Heizwärmebedarf:	D 101,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,40
Kaufpreis:	249.000,00 €

Infos zu Preis:

+ 2 Parkplätze EUR 23.000

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

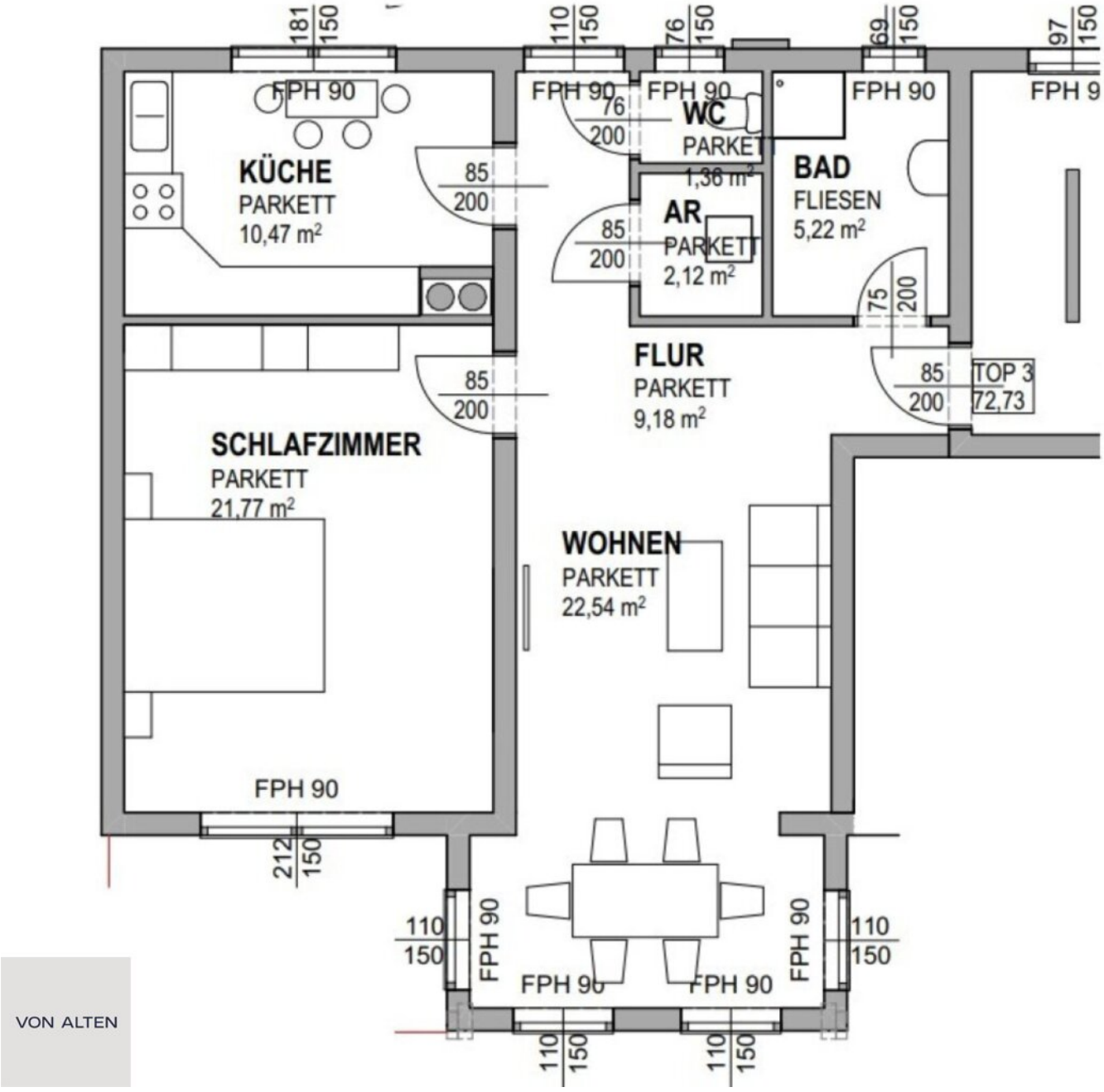
von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4


VON ALTEN

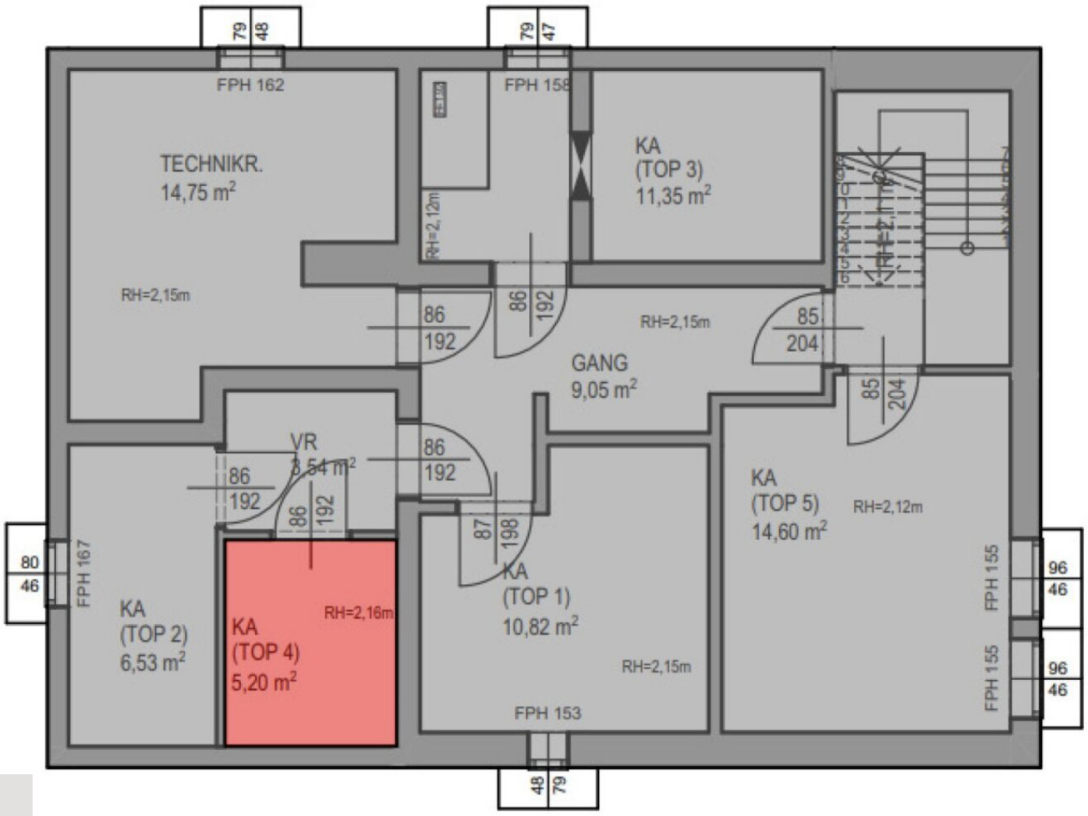

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


KÜCHE
PARKETT
10,47 m²
SCHLAFZIMMER
PARKETT
21,77 m²
WC
PARKETT
1,36 m²
AR
PARKETT
2,12 m²
BAD
FLIESEN
5,22 m²
FLUR
PARKETT
9,18 m²
WOHNEN
PARKETT
22,54 m²
TOP 3
72,73
FPH 90
181
150
110
76
69
97
85
200
75

VON ALTEN


79
48
FPH 162
79
47
FPH 158
TECHNIKR.
14,75 m²
RH=2,15m
RH=2,12m
KA
(TOP 3)
11,35 m²
86
192
86
192
RH=2,15m
GANG
9,05 m²
85
204
85
204
VR
3,54 m²
86
192
86
192
86
192
87
198
KA
(TOP 1)
10,82 m²
RH=2,15m
KA
(TOP 5)
14,60 m²
RH=2,12m
80
46
FPH 167
KA
(TOP 2)
6,53 m²
KA
(TOP 4)
5,20 m²
RH=2,16m
FPH 153
FPH 155
96
46
FPH 155
96
46
48
79

VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ Baujahr 1969, Sanierung Wohnung 2024

+ Luft-Wärme-Pumpe

+ ca. 73 m² Wohnfläche

+ 2 Zimmer, separat begehbar

+ Einbauküche mit Miele Geräten

+ Badezimmer mit Dusche und Fenster sowie einem separaten WC

+ Abstellraum

+ Lichtdurchfluteter Wohnbereich und Außenliegender Sonnenschutz

+ Trapa-Parkettböden

+ Kellerabteil ca. 5,2 m²

+ Kurzzeit-Ferienvermietung zugelassen

+ Option als Zweitwohnsitz

+ inkl. 2 Stellplätze € 24.000

Die Wohnung

Das Wohnhaus wurde **1969 erbaut** und **2024** umfassend **generalsaniert**. Dabei entstanden fünf moderne Wohnungen.

Zum Verkauf steht eine **2-Zimmer-Wohnung** im **1. Obergeschoss** mit einer **Wohnfläche von ca. 73 m²:**

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche** sowie einem **Fenster** ausgestattet ist. Die **Toilette** ist **separat**. Ebenfalls vom Entrée erreichbar ist das **Schlafzimmer**, die **Küche**, die mit einer **Einbauküche** und **Miele Geräten** ausgestattet ist, den **Abstellraum**, sowie das **Wohnzimmer**. Geheizt wird mit einer **Luft-Wärme-Pumpe**. Alle Fenster verfügen über **außenliegende Sonnenbeschattung**. Es wurden **Parkettböden von TRAPA** im gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Aktuell dürfen die Wohnungen als **Zweitwohnsitz** erworben werden.

Kurzzeit-Ferienvermietung: Die Wohnung ist zur Kurzzeit-Ferienvermietung zugelassen und eignet sich daher ideal als Investment oder zur gelegentlichen Nutzung als Ferienwohnung.

****Die Bilder wurden virtuell möbliert****

Die Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage am **nördlichen Ende** von **Gmunden** und bietet eine **gute Infrastruktur**. Durch die **optimale öffentliche Anbindung** sind das Stadtzentrum sowie der Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem Gebäude. Zudem befinden sich sämtliche **Nahversorger**, **Schulen** und **Freizeiteinrichtungen** in unmittelbarer Nähe.

Gmunden am Traunsee ist eine bezaubernde Stadt in **Oberösterreich**, die sich malerisch am Ufer des Traunsees erstreckt. Das Wahrzeichen der Stadt ist das idyllische **Schloss Ort**, das auf einer kleinen Insel im See thront und mit seiner historischen Pracht beeindruckt. Die charmante Altstadt besticht durch ihre verwinkelten Gassen, traditionellen Gebäude und den lebendigen Stadtplatz, der von gemütlichen Cafés und Geschäften gesäumt ist.

Die Umgebung bietet **zahlreiche Freizeitmöglichkeiten**: Der Traunsee lädt zu **Bootsausflügen**, **Segeltörns** und anderen **Wassersportaktivitäten** ein, während die **umliegenden Berge** perfekte Bedingungen für **Wanderungen** und **Outdoor-Abenteuer** bieten. Gmunden ist zudem für seine lange **Keramiktradition** bekannt, insbesondere die weltberühmte Gmundner Keramik, die den besonderen Charme dieser Stadt unterstreicht.

Als Teil des malerischen **Salzkammerguts** verbindet Gmunden eine hohe Lebensqualität mit einer reichen kulturellen Geschichte.

Entfernungen: **Autobahn:** ca. 10 Min., **Flughafen Linz:** ca. 45 Min.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap