

## **Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Zweitwohnsitz Option**



**Objektnummer: 8425/140**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,40
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

+ 2 Parkplätze EUR 23.000

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucie von Alten**

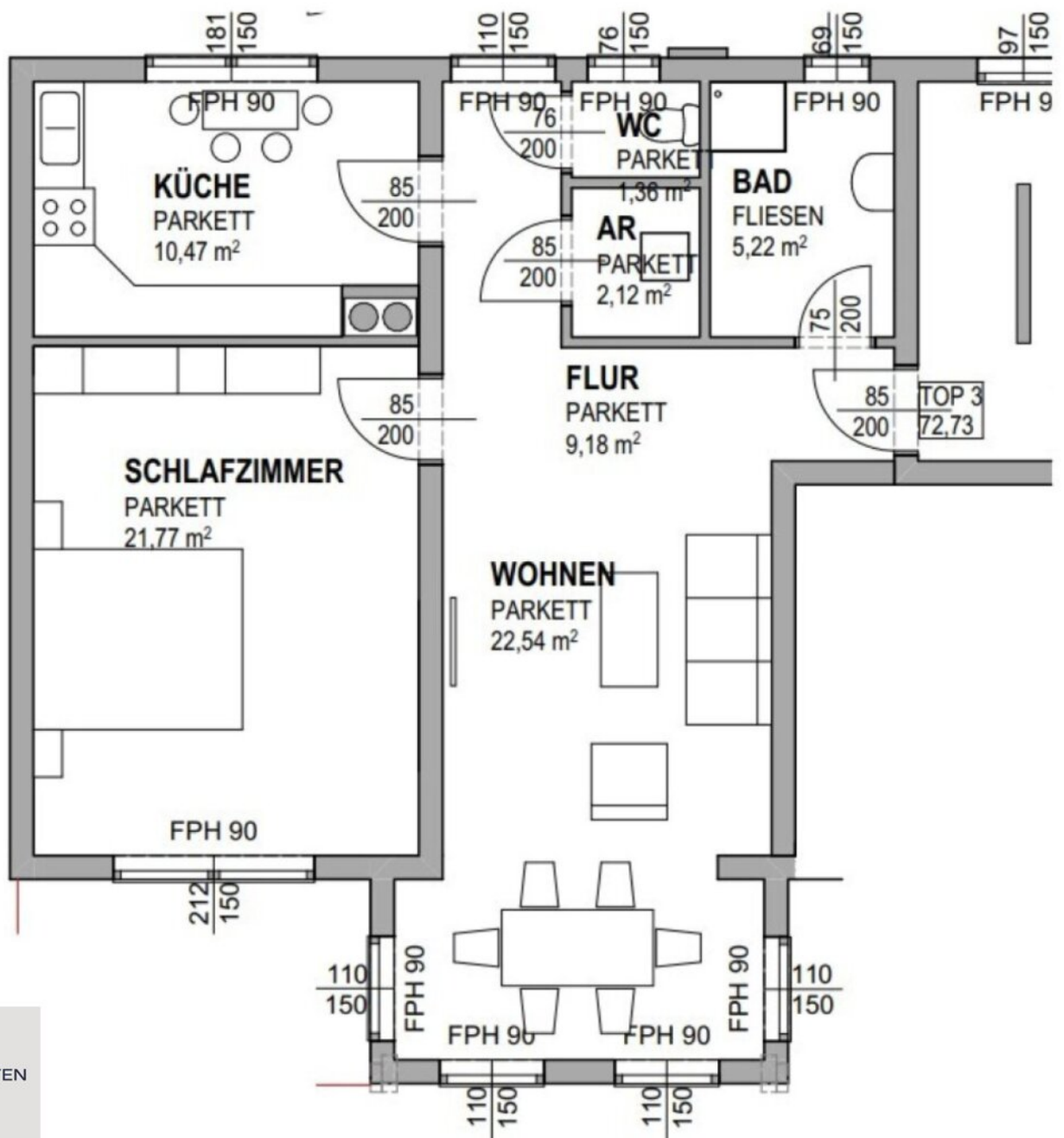
von Alten Immobilienreuhand GmbH  
Hauptstraße 33



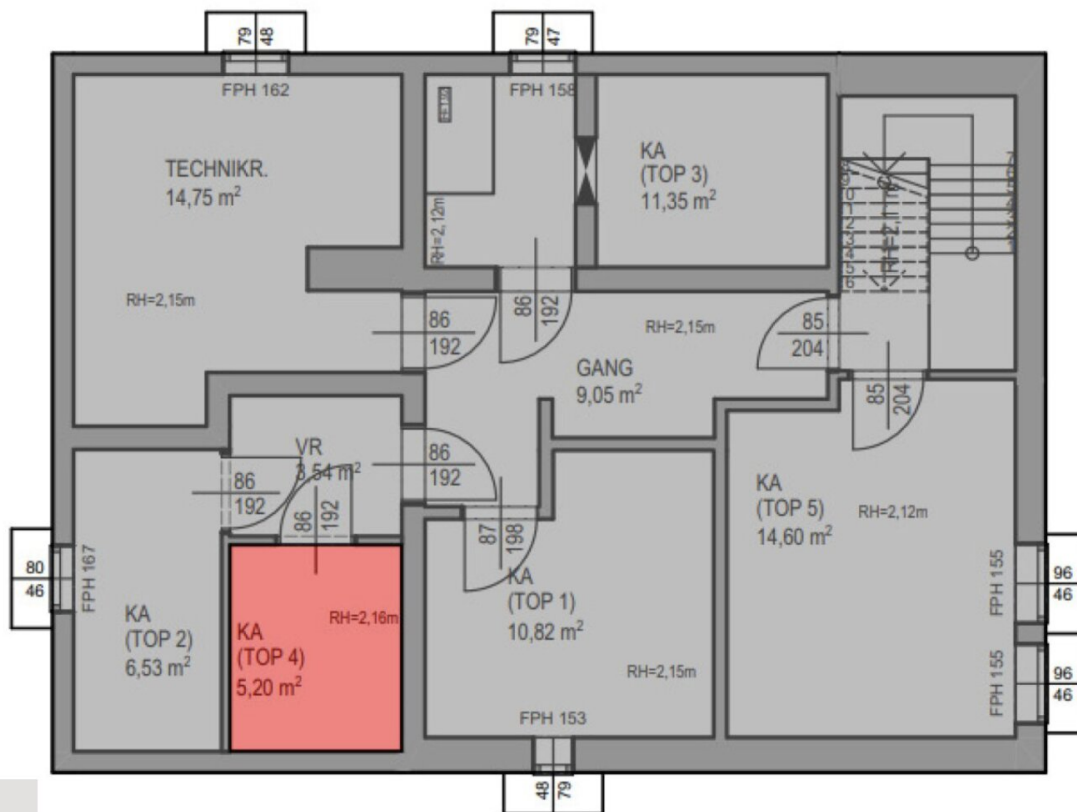




VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN

# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1969, Sanierung Wohnung 2024
- + Luft-Wärme-Pumpe
- + ca. 73 m<sup>2</sup> 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. 11 m<sup>2</sup>
- + 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 m<sup>2</sup>**:

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