

## **Mehrfamilienhaus in sonniger Grünruhelage in Gmunden – 3 Wohneinheiten, Carport, Garten & Bergblick!**



Hauptansicht Rechts

**Objektnummer: 1660/68**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	187,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	274,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	400,00 m²
<b>Keller:</b>	36,70 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,28 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

auf Anfrage/ nach Verbrauch und Vorschreibung Gemeinde

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22





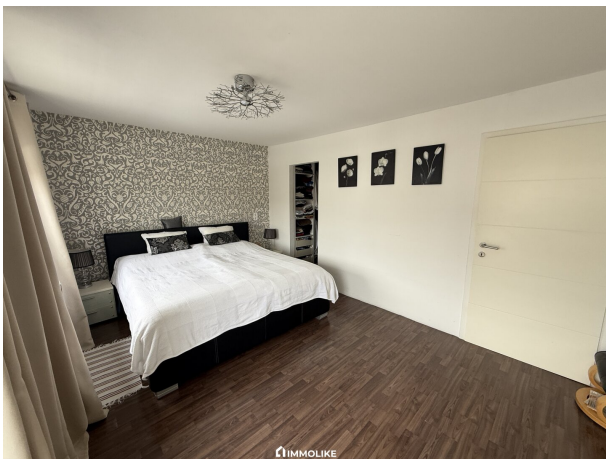




































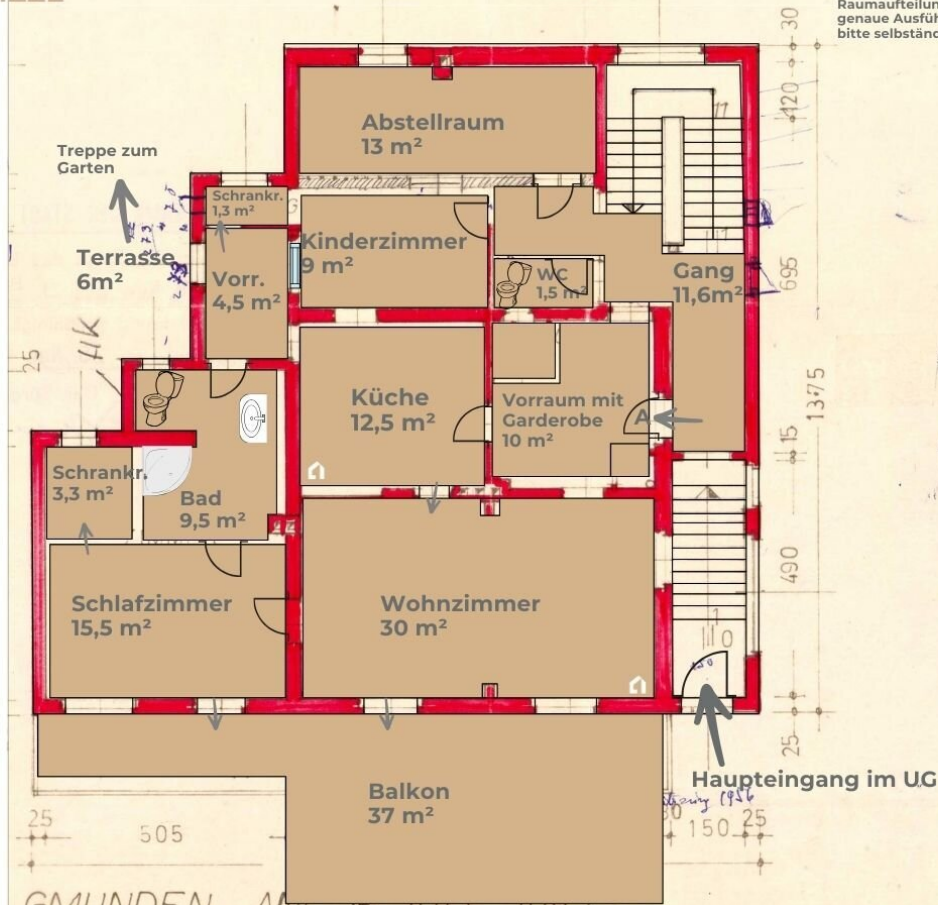






**Erdgeschoss**

Vereinfachte Darstellung  
Raumaufteilung  
genaue Ausführung, Flächen und Maße  
bitte selbständig Vorort entnehmen



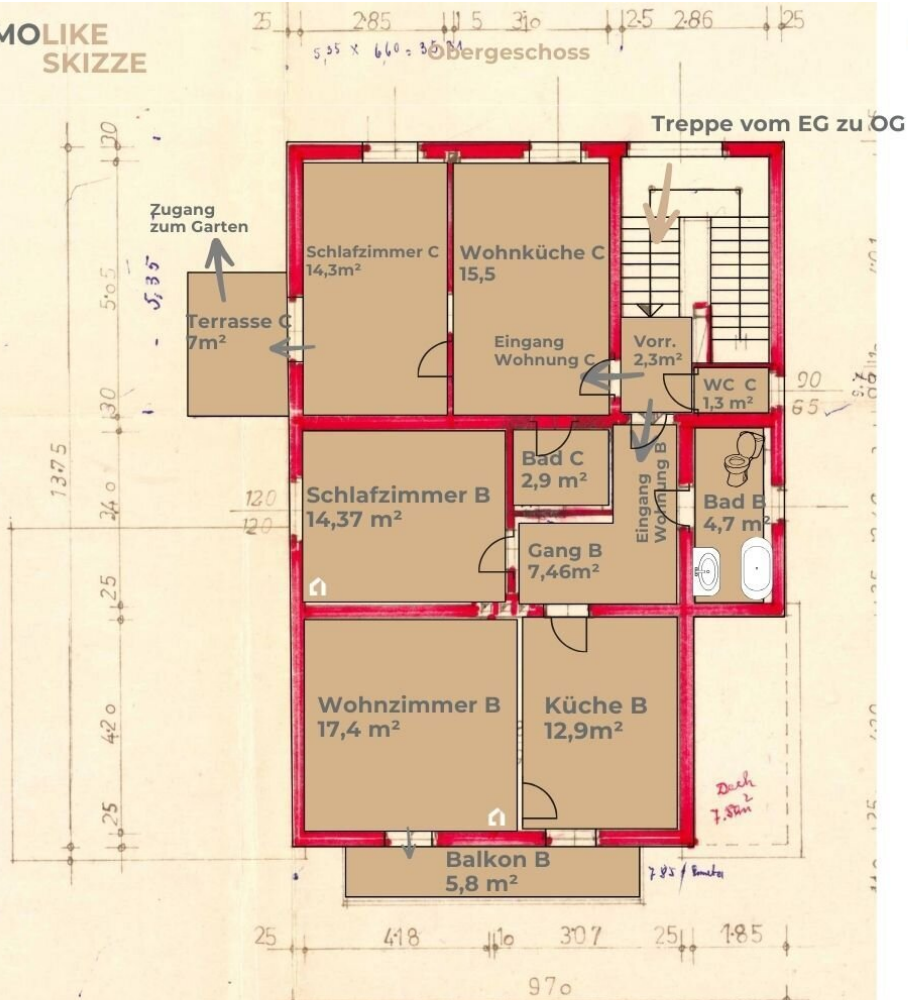
GMUNDEN, AM 26. JULI 1982

Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrüstungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und höhen wurden grob vermessen - mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

info

www.immolike.at



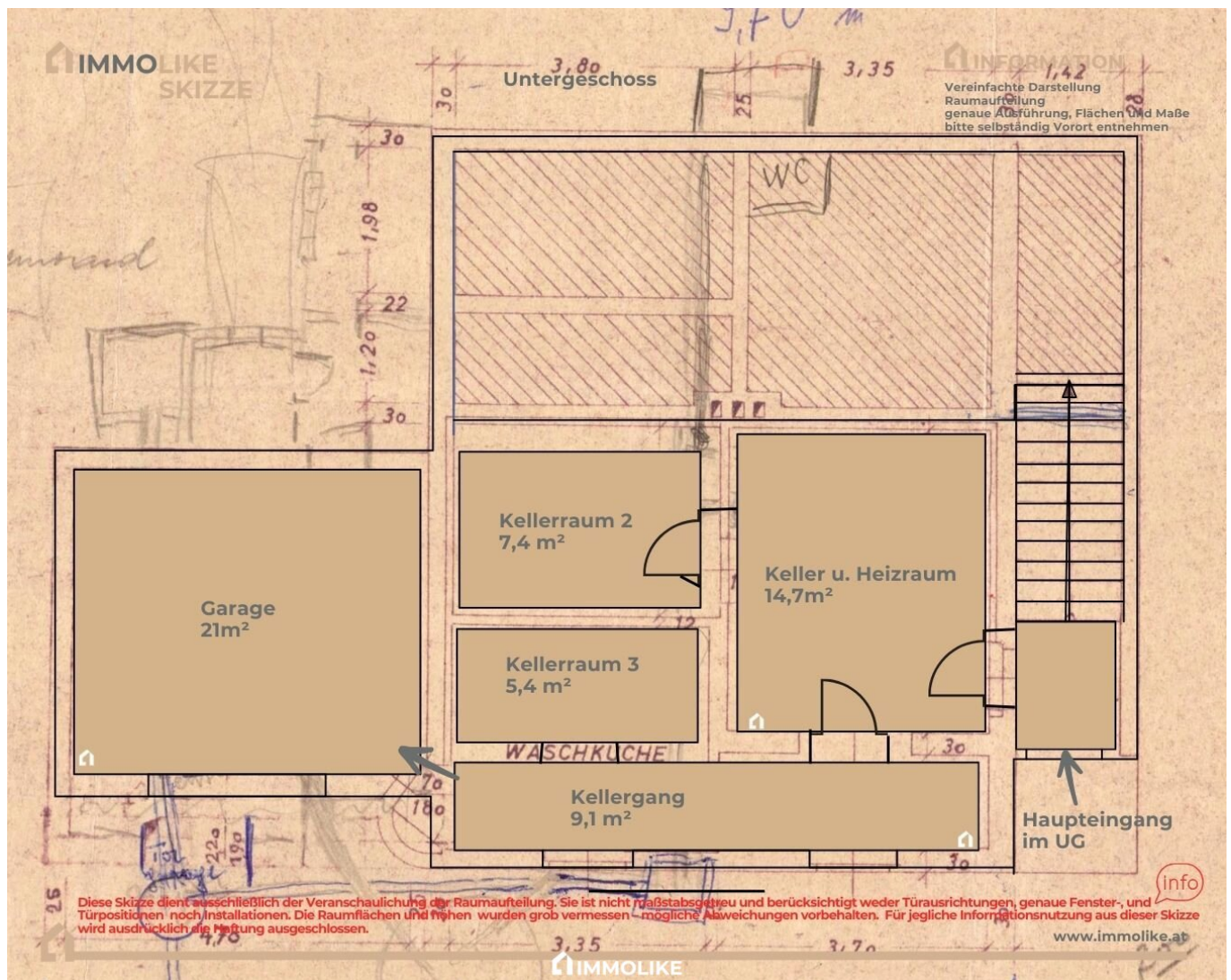


Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und höhen wurden grob vermessen - mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

info

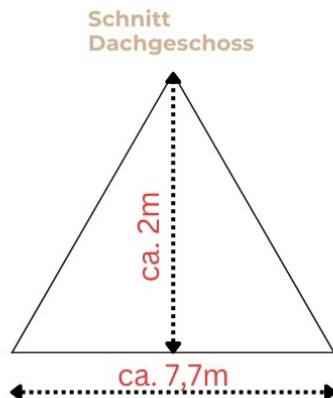


Vereinfachte Darstellung  
Raumaufteilung  
genaue Ausführung, Flächen und Maße  
bitte selbständig Vorort entnehmen



info

[www.immolike.at](http://www.immolike.at)



Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und Maße wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

info



## Objektbeschreibung

### **Wohnen am Fuße des Grünbergs – vielseitiges Haus mit 3 Wohneinheiten, Garten & traumhaften Ausblicken**

Dieses großzügige Wohnhaus in Gmunden bietet Familien wie auch Anlegern eine seltene Gelegenheit: drei getrennte Wohneinheiten, sonnige Außenflächen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Lage nahe Natur und Stadtzentrum. Ob als Mehrgenerationenhaus, Vermietungskonzept oder wohnen mit zusätzlichem Einkommen – hier eröffnen sich Wohn- und Investmentchancen auf derselben Liegenschaft.

Das Haus wurde laut vorliegenden Informationen ca. 1973 errichtet (Hinweis: derzeit liegen keine abschließenden Bestätigungen vor – ein früheres Baujahr ist ebenfalls möglich) und über die Jahre mehrfach erweitert, umgebaut und modernisiert. Unter anderem wurde das Obergeschoss laut Bauunterlagen erst nachträglich (ca. 1982) aufgestockt sowie die Innenräumlichkeiten im Jahr 2011 umfangreich neu gestaltet, inklusive neuer Raumaufteilungen und moderner Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung. Die Heizungsanlage inklusive Gaskessel stammt aus ca. 2001, die Fassade erhielt ca. 2013 einen Vollwärmeschutz samt Neuputz. Einige Bereiche im Haus können nach eigenen Vorstellungen adaptiert bzw. fertiggestellt werden – eine Chance, das Objekt Ihren Wünschen entsprechend weiter aufzuwerten.

Alle Wohneinheiten verfügen über Balkon oder Terrasse, wodurch jede Partei ihren eigenen Freiraum genießt. Der Garten liegt vollständig hinter dem Haus und bietet Privatsphäre sowie Sonne am Nachmittag bis in den Abend. Aufgrund der Hanglage gelangt man sowohl vom Erdgeschoss über eine Außentreppe als auch ebenerdig vom Obergeschoss in den Garten. Die aktuelle Gartenneugestaltung (Bepflanzung, Pflasterung und Grillbereich) kann je nach Vereinbarung fertig übergeben oder selbst kreativ vollendet werden – sogar ein Poolprojekt wäre möglich. Vor dem Haus befinden sich 4 überdachte Stellplätze in einem neu errichteten Carport sowie eine weitere Abstellmöglichkeit in der angeschlossenen Garage.

### **Die Geschosse im Überblick**

#### **Untergeschoss (Straßenniveau):**

Hier befindet sich der Haupteingang. Von diesem Bereich gelangt man sowohl ins Kellergeschoss als auch über das Stiegenhaus in die Wohntagen. Das Kellergeschoss umfasst drei Räume, von denen einer als Heizraum dient. Aktuell werden die Räume überwiegend als Lager genutzt, bieten jedoch bei kleinen Verbesserungen weiteres Nutzungspotential. Die integrierte Garage mit Tor eignet sich als Stauraum oder für Kleinfahrzeuge und Fahrräder – durch das Carport wird sie aktuell überwiegend als Abstellfläche genutzt.

### **Erdgeschoss – Wohnung A (ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Diese Einheit verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Küche inklusive maßgefertigter Einbauküche. Ein großes Schlafzimmer mit direkter Verbindung zu einem Badezimmer inklusive Whirlpool schafft hohen Wohnkomfort. Ein weiteres Zimmer (Kinder-/Arbeitszimmer) sowie ein separates WC ergänzen diese Wohneinheit. Das Highlight ist der etwa 37 m<sup>2</sup> große Balkon mit schönem Ausblick. Bei Bedarf lässt sich die interne Trennung zum Stiegenhaus durch kleine Adaptierungen noch optimieren.

### **Obergeschoss – Wohnung B (ca. 56 m<sup>2</sup>):**

Optimale Raumaufteilung mit schönem Wohnzimmer und direktem Zugang zum Balkon (ca. 5,8 m<sup>2</sup>) samt Bergblick. Zusätzlich vorhanden: Küche mit Essbereich, Schlafzimmer und modern saniertes Badezimmer.

### **Obergeschoss – Wohnung C (ca. 34 m<sup>2</sup>):**

Kompakte Einheit mit Wohnküche, Schlafzimmer und eigenem Badezimmer. Das WC befindet sich im Allgemeinbereich. Vom Schlafzimmer gelangt man direkt auf eine Terrasse mit direktem Zugang zum Garten – ein besonderer Vorteil für Mieter oder Bewohner.

## **Zusätzliche Vorteile & Ausstattung**

- Fassade wurde ca. 2013 Jahren gedämmt und neu verputzt (Vollwärmeschutz)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung



- Gaskessel ca. 2001, Elektrik teilweise modernisiert
- Grillplatzprojekt, neue Pflasterung & begonnene Gartenneugestaltung
- Möglichkeit zur Fertigstellung nach Wunsch oder zur individuellen Gartengestaltung
- Jede Wohnung verfügt über Terrasse oder Balkon
- Kindergarten und Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Gartenbereich eventuell für Pool geeignet
- Ein Stromzähler für alle Wohneinheiten – möglich: getrennte Abrechnung oder Pauschalvariante

#### **Betriebskosten & Sonstiges:**

- Die unter den Betriebskosten angeführten monatlichen 149,28 € resultieren aus einer Rückrechnung der Quartals-Gebühreenvorschreibung der Gemeinde Laakirchen (447,84 € pro Quartal).
- Die Beheizung des Hauses (alle 3 Wohneinheiten) erfolgt durch eine Gastherme ca. € 271,33 / Monat (verbrauchsabhängig)
- Flächenangaben gemäß übergebenen Planunterlagen
- Möbel können nach gesonderter Vereinbarung übernommen werden

#### **Fazit**

Dieses Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Gmunden ist eine einzigartige Gelegenheit für große Familien oder Investoren. Mit drei eigenständigen Wohnungen, sonnigen Außenflächen, Carport, Modernisierungen und gleichzeitig Gestaltungsspielraum bietet das Objekt sowohl Sicherheit als auch Potential. Ob zur Eigennutzung, teilweisen Vermietung oder als

vollständiges Anlageprojekt – hier lässt sich Wohnraum mit Perspektive schaffen.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <8.000m



Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap