

# **Gediegenes Einfamilienhaus mit Gebirgsblick und Potenzial**



**Objektnummer: 2027/1383**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Demmel**

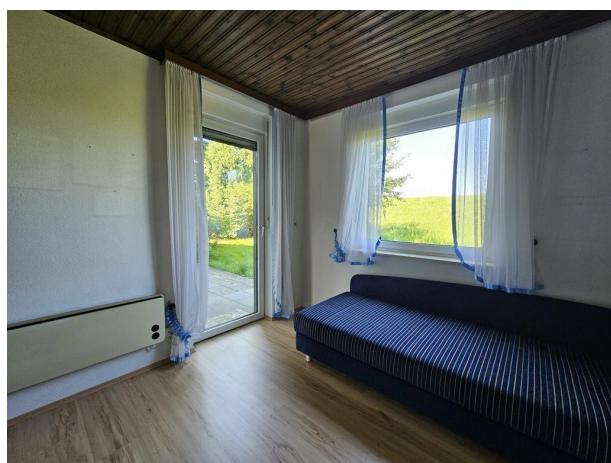
Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf einer Ebene im Erdgeschoss rund 135 m<sup>2</sup> barrierefreie Wohnfläche und verbindet eine ruhige Wohnlage mit zentrumsnaher Infrastruktur. Das 1.013 m<sup>2</sup> große, eben gelegene Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten und altem Baumbestand sorgt für Privatsphäre und eine grüne Wohlfühlatmosphäre. Der Blick in die beeindruckende Gebirgswelt ist aktuell durch eigene Sträucher und Bäume leicht abgeschirmt – wer mehr Panorama wünscht, kann dieses mit wenigen Handgriffen deutlich erweitern.

## Wohnkomfort auf einer Ebene

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Wohnzimmer mit Kachelofen und Essbereich im Erker lädt zu gemütlichen Stunden ein. Eine Küche mit angrenzender Speis, ein großes Badezimmer, eine separate Toilette, drei Schlafzimmer sowie ein kleiner Raum für Büro oder Hobby bieten viel Platz für individuelle Bedürfnisse.

## Viel Platz und Erweiterungsmöglichkeiten

Das Haus ist komplett unterkellert, verfügt über einen eigenen Außenzugang und ein zusätzliches Badezimmer im Keller. Der große, unausgebaute Dachboden bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche. Eine Einzelgarage und der großzügig gepflasterte Vorplatz runden das Angebot ab.

## Gepflegt und solide

Baujahr 1979, errichtet in massiver Bauweise mit gekämmten Ziegeln, überzeugt das Haus durch seine gute Bausubstanz. Das Dach wurde 2022 erneuert. Beheizt wird mittels direkter Elektro-Fußbodenheizung.

## Grünruhelage mit bester Anbindung

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Anrainerstraße, umgeben von Feldern und altem Baumbestand. Der wunderschön angelegte Garten bietet Ruhe und Privatsphäre. Einkaufsmöglichkeiten, wie der SEP Einkaufspark, sind in wenigen Gehminuten erreichbar, das Stadtzentrum in ca. 15 Minuten zu Fuß.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap