

## **Exklusive 3-Zi.-DG-Wohnung mit Gebirgsblick in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 2027/1393**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4813 Altmünster
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	100,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,24 €
<b>Heizkosten:</b>	104,17 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	126,81 €
<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

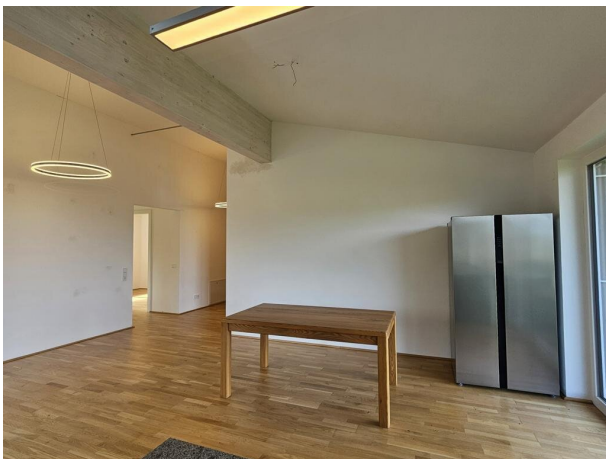




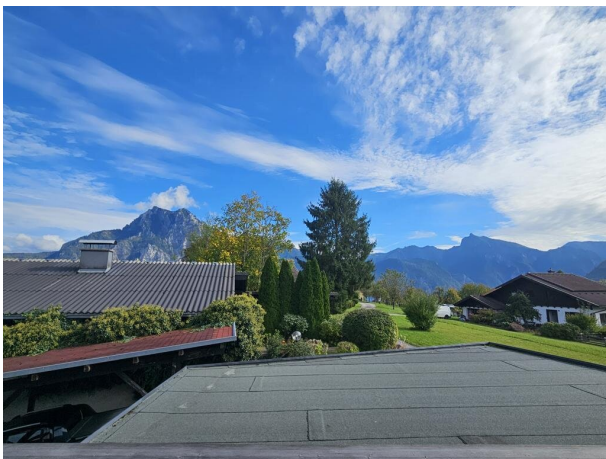








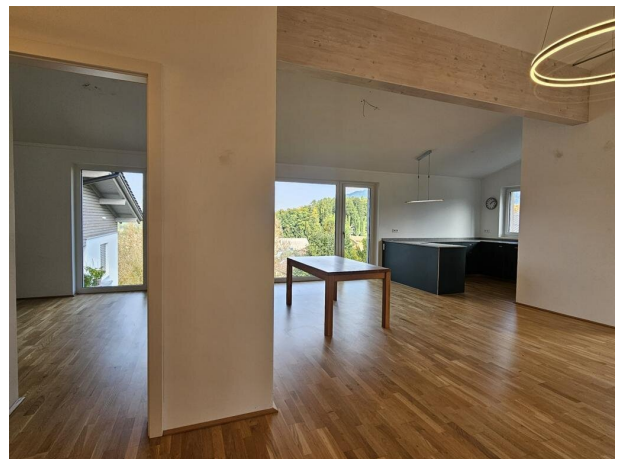










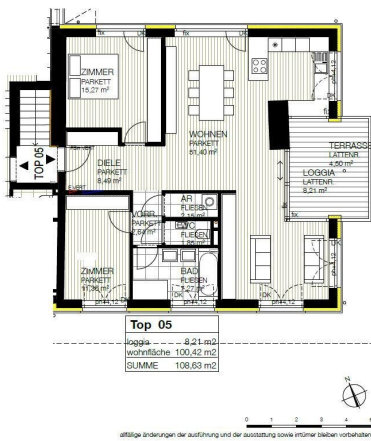












## Objektbeschreibung

In herrlich ruhiger Lage mit traumhaftem Blick auf die umliegende Bergwelt sowie etwas Seeblick präsentiert sich diese großzügige Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines kleinen, sehr gepflegten Wohnhauses.

Die Wohnung verfügt über ca. 100,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine 12,7 m<sup>2</sup> große, geschützte Loggia/Terrasse, die zum entspannten Verweilen im Freien einlädt. Besonders hervorzuheben sind die außergewöhnlich hohen Räume, die ein großzügiges Raumgefühl schaffen und der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre verleihen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit moderner Einbauküche. Ein freistehender amerikanischer Kühlschrank ergänzt das Ensemble und überzeugt sowohl funktional als auch optisch.

Hochwertig gefertigte Einbaukästen im Schlafzimmer sowie im Vorraum bieten großzügigen Stauraum und unterstreichen die durchdachte Raumaufteilung.

Derzeit als 3-Zimmer-Wohnung genutzt, lässt sich mit geringem Aufwand ein viertes Zimmer realisieren – ideal für Familien, ein Homeoffice oder Gäste.

Die Übergabe erfolgt teilmöbliert und ist kurzfristig möglich.

Zum Angebot gehören außerdem:

- 1 Carport-Stellplatz mit E-Ladestation
- 1 zusätzlicher Außenstellplatz
- 1 Kellerabteil

Das Wohnhaus wurde 2019 umfassend saniert und durch Zu- und Ausbau erweitert. Dabei entstanden sechs hochwertige Wohneinheiten, die über ein zentrales Stiegenhaus erschlossen



werden. Der Hauseingang liegt südseitig und ist über eine private Zufahrtsstraße erreichbar, auf der den Bewohnern ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt ist.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung (Bodenheizung). Das Gebäude ist an das öffentliche Kanal- und Wassernetz angeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap