

**Sonnige, gepflegte 3-Zimmer Wohnung mit neuer Küche  
und Gebirgsblick in der Linzerstraße**



K1024\_IMG\_3863

**Objektnummer: 2027/1397**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,80
<b>Gesamtmiete</b>	890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	713,00 €
<b>Kaltmiete</b>	890,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Demmel**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

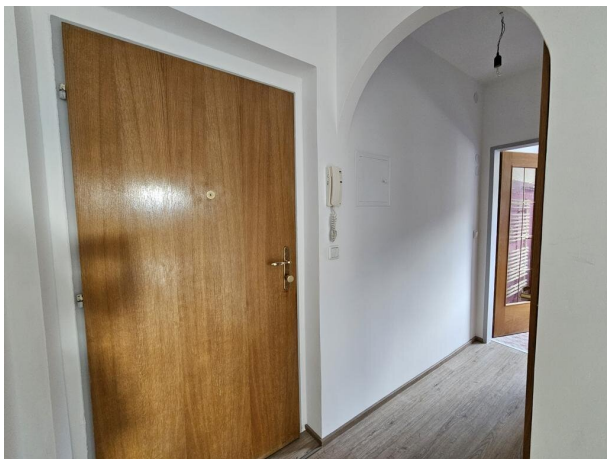










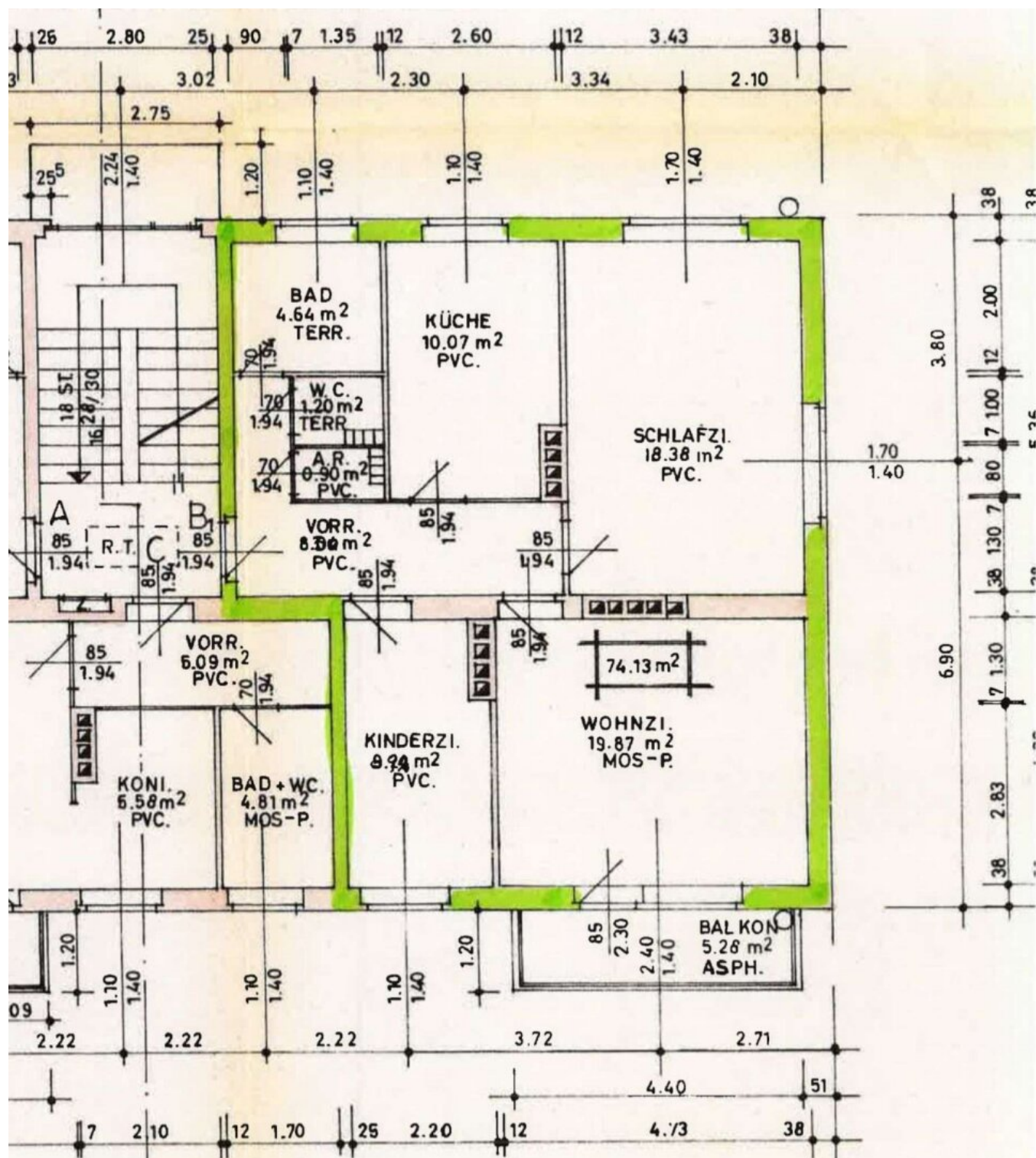












## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Mietwohnung im 3. Obergeschoss (ohne Lift) und zugleich im obersten Geschoß bietet eine freundliche Wohnatmosphäre und eine angenehme Raumaufteilung. Durch die Ecklage entstehen gute Lichtverhältnisse und eine schöne Aussicht.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen, der an kühlen Tagen für eine besonders gemütliche Stimmung sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Die Küche wird neu möbliert! Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein Fenster für natürliche Belüftung. Ein kleiner Abstellraum sowie ein Kellerabteil gehören ebenfalls zur Wohnung.

Vor dem Gebäude stehen kostenlose Parkplätze zur Verfügung. Direkt vor der Haustür befindet sich außerdem eine Citybushaltestelle, die eine ideale Anbindung an das Stadtgebiet bietet. Auf Wunsch kann zusätzlich eine eigene Garage angemietet werden.

Die Lage an der Linzerstraße ermöglicht kurze Gehwege zur Traun und zu verschiedenen Spazierwegen – ideal für alle, die gerne in der Natur unterwegs sind.

Hinweise:

- Strom und Gas sind nicht in den Miet- bzw. Betriebskosten enthalten und werden direkt mit den Energieanbietern abgerechnet.
- Für die Erstellung des Mietvertrags fallen einmalige Kosten in Höhe von € 430 an.

Eine ansprechende, gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage von Gmunden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap