

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne in  
Seenähe**



**Objektnummer: 2027/1400**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Robert Bönisch**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Str. 1  
4810 Gmunden



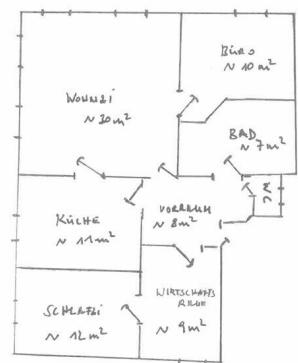








SKIZZE





# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint urbanes Wohnen mit Erholung in Seenähe.

Gelegen im 1. Obergeschoß eines äußerst ruhigen Hauses, bietet sie ein modernes Wohnambiente mit viel Komfort und einer durchdachten Raumaufteilung und einen schönen Blick ins Grüne.

Ausstattung & Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Büro / Arbeitszimmer
- Vorraum
- Wirtschaftsraum
- Modern möblierte, nagelneue DAN Küche mit Natursteinarbeitsplatte
- Badezimmer mit Dusche und elektrischer Fußbodenheizung
- Separate Toilette mit Fenster
- Hochwertige Holzböden in den Wohnräumen

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gastherme, Strom und Heizkosten werden verbrauchsabhängig direkt mit den jeweiligen Lieferanten abgerechnet.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional in einer öffentlichen Tiefgarage um € 105,- pro Monat angemietet werden (ist bereits reserviert).

Sonstiges:

- Vermietung nur an 1 bis maximal 2 Personen
- Haustiere nicht erlaubt
- Ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage

- Kosten für die Errichtung des Mietvertrages sind vom Mieter zu übernehmen

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen, Ruhe und Nähe zum See in einer stilvollen Umgebung schätzen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap