

**Wohnen mit Aussicht: Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon, Lift & Traumblick auf Gmunden und den Traunsee  
– provisionsfrei**



Wohnen- und Esszimmer

**Objektnummer: 1660/73**  
**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,09
<b>Gesamtmiete</b>	1.290,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	810,00 €
<b>Kaltmiete</b>	998,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,44 €
<b>Heizkosten:</b>	159,70 €
<b>USt.:</b>	131,80 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

keine Ablöse keine Maklerprovision

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

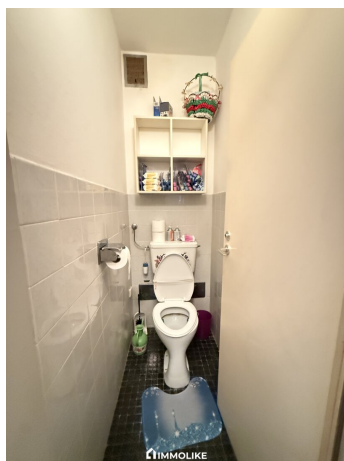




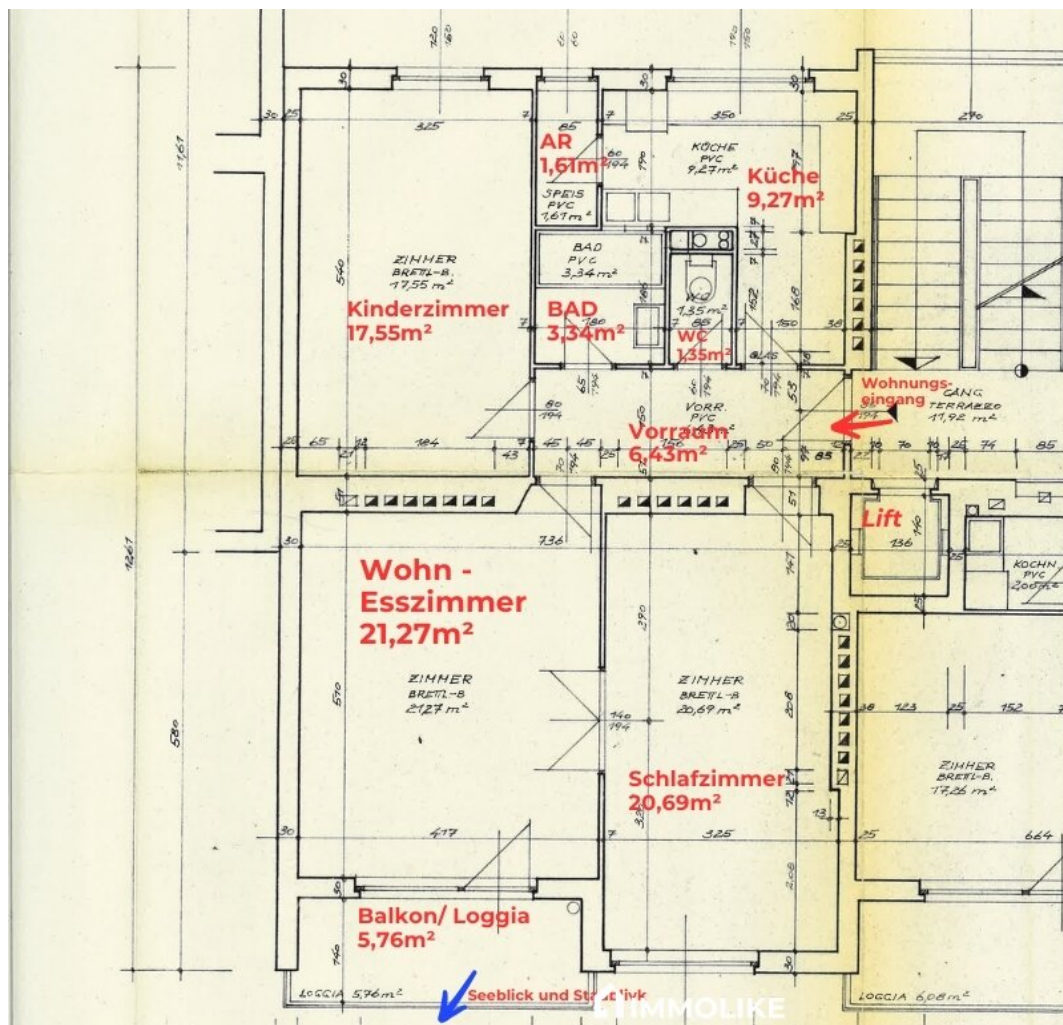












## Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene Mietwohnung liegt im 4. Obergeschoss eines Wohnhauses mit Lift und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die **zentrale Lage sowie den beeindruckenden Panoramaausblick**.

Nach Verlassen des Lifts betritt man die Wohnung über die Eingangstüre und gelangt in den großen Vorraum mit 6,43 m<sup>2</sup>, von dem aus alle Räume separat begehbar sind.

Das Wohn- und Esszimmer mit 21,27 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großflächige Fensterverglasung eröffnet sich ein wunderschöner Blick über die Stadt Gmunden, den Traunsee und die umliegende Bergwelt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon mit 5,76 m<sup>2</sup>, der zum Verweilen und Genießen der Aussicht einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer:

- Elternschlafzimmer mit 20,69 m<sup>2</sup> und traumhaftem Ausblick über Stadt und See
- Kinder- bzw. Arbeitszimmer mit 17,55 m<sup>2</sup>

Das Badezimmer mit Badewanne umfasst 3,34 m<sup>2</sup>, das separate WC 1,35 m<sup>2</sup>.

Die Küche mit 9,27 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz und grenzt direkt an einen Abstellraum mit 1,61 m<sup>2</sup>, in dem sich auch der Warmwasserboiler befindet.

### Ausstattung & Technik:

- Gaszentralheizung
- Warmwasseraufbereitung über eigenen Boiler
- Fenster vor ca. 6 Jahren erneuert (3-fach-Verglasung)
- Lift im Haus

### Flächen:

- Wohnfläche: 80,16 m<sup>2</sup>
- Balkon/Loggia: 5,76 m<sup>2</sup>



- Gesamtnutzfläche inkl. Loggia: 85,92 m²

## Weitere Informationen:

- **Provisionsfrei für den zukünftigen Mieter**
- **Derzeit keine Ablöse**
- Wohnung kann **nach Absprache mit dem Vermieter individuell gestaltet und umgebaut** werden
- Parkmöglichkeiten sind bei der Wohnanlage vorhanden, jedoch ohne fix zugeordneten Stellplatz.
- **Rasche Übernahme möglich**
- **Einzug ab 01.05.2026**, auf Wunsch auch **früher**
- Übergabe erfolgt **geräumt**, alle **Wände weiß ausgemalt**
- Die **Adresse wird aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieter ausschließlich auf Anfrage bekannt gegeben**

**Bei Interesse kontaktieren Sie uns über „Anbieter kontaktieren“ oder Mail.**

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen und koordinieren einen Besichtigungstermin.

Die **Besichtigungen finden voraussichtlich Ende Jänner statt.**

Wir bitten um Verständnis, dass wir **aufgrund der Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständig angegebenen Kontaktdaten** (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## IMMOLIKE

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap