

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

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

keine Ablöse keine Maklerprovision

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic



IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE

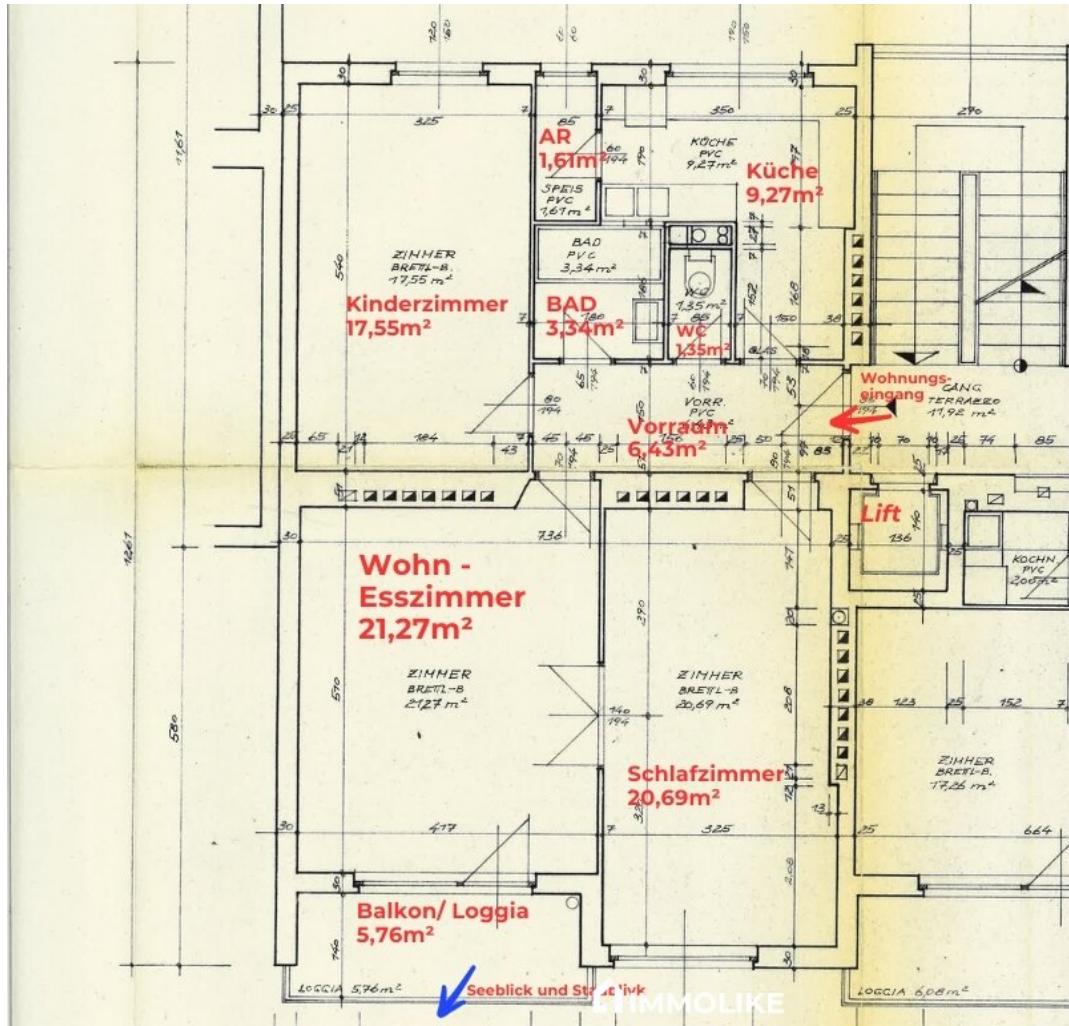






IMMOLIKE





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 Vorräum mit 6,43 m², von dem aus alle Räume separat begehbar sind.

Das Wohn- und Esszimmer mit 21,27 m² 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 m², der zum Verweilen und Genießen der Aussicht einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer:

- Elternschlafzimmer mit 20,69 m² und traumhaftem Ausblick über Stadt und See
- Kinder- bzw. Arbeitszimmer mit 17,55 m²

Das Badezimmer mit Badewanne umfasst 3,34 m², das separate WC 1,35 m².

Die Küche mit 9,27 m² bietet ausreichend Platz und grenzt direkt an einen Abstellraum mit 1,61 m², 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 m²
- Balkon/Loggia: 5,76 m²

- 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 Doppelmauers – 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