

## Entwicklungsobjekt mit Seltenheitswert – Zinshaus in Toplage von Gmunden!



**Objektnummer: 911**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>        | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>       | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 4810 Gmunden            |
| <b>Baujahr:</b>    | 1897                    |
| <b>Alter:</b>      | Altbau                  |
| <b>Nutzfläche:</b> | 720,00 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 950.000,00 €            |

## Ihr Ansprechpartner



### **Michael Honetschläger**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

T +43 7242 214071  
H +43 650 999 85 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

**\*\*\* Bebauungsstudie liegt vor \*\*\***

Entlang der begehrten **Kirchengasse in Gmunden** bietet sich eine seltene Gelegenheit: Dieses vollständig **entmietete Zinshaus zur Projektierung** eignet sich ideal zur Entwicklung eines hochwertigen Wohn- und Geschäftshauses in einer der attraktivsten Lagen im Herzen von Gmunden.

Es besteht kein Denkmalschutz!

## Bestandsfläche & Projektpotenzial

Das Bestandsgebäude umfasst derzeit eine **reine Nutzfläche von ca. 720 m<sup>2</sup>**, verteilt auf EG, I. OG, II. OG und ausbaufähiges Dachgeschoss (III. OG).

Die Liegenschaft wurde vollständig entmietet und steht bereit für den nächsten Entwicklungsschritt.

Eine **vorliegende Bebauungsstudie** sieht den **Ausbau eines zusätzlichen Geschosses und Dachterrassenflächen mit Blick auf den Traunsee** vor:

- **2 großzügige Geschäftslokale / Büroeinheiten (EG + 1. OG)**
- **3 hochwertig geplante Wohnungen**, verteilt auf Bestand (2. OG) und zu schaffendes 3. OG.
- **Großzügige Dachterrassen mit traumhaftem Ausblick auf den Traunsee**

In Summe entstehen **rund 712 m<sup>2</sup> reine Wohnnutzfläche**, zuzüglich rd. 140 m<sup>2</sup> der **attraktive Freiflächen und Dachterrassen**.

## Projektideen

### Lage mit Lebensqualität

Die Kirchengasse zählt zu den charmantesten und zentralsten Wohnlagen Gmundens. Nur wenige Schritte vom Rathausplatz und vom Ufer des Traunsees entfernt, bietet sie urbanes Flair gepaart mit landschaftlicher Schönheit. Die geplanten Dachterrassen bieten **einen einzigartigen Blick auf den Traunsee und die umliegenden Berge** – ein starkes Verkaufsargument für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

**Alternativ eignet sich die Liegenschaft hervorragend zur Entwicklung eines exklusiven Boutique-Hotels oder hochwertigen Serviced-Apartment / Airbnb-Konzepts.**

Die zentrale Innenstadtlage in Kombination mit Seeblick und Dachterrassen bietet dafür beste Voraussetzungen und ein starkes Alleinstellungsmerkmal.

### Eckdaten:

- zentrale Lage nahe dem Rathausplatz
- Grundstücksfläche: ca. 275 m<sup>2</sup>
- ca. 720 m<sup>2</sup> entwicklungsfähige NFL (Bestand: EG; OG 1, OG 2, DG)
- Bebauungsstudie liegt vor: ca. 712 m<sup>2</sup> Wohn- / Geschäftsfläche + ca. 140 m<sup>2</sup> Freiflächen und Terrassen samt Nebenräume
- Blick auf den Traunsee von der Terrasse
- Bestandsfrei
- Baujahr: 1897

- Kein Denkmalschutz

## **Fazit**

Ein **überschaubares Investment mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial**. Die Kombination aus zentraler Lage, genehmigter Ausbauoption und hochwertigem Nutzungskonzept macht dieses Objekt zu einem echten Prestigeprojekt. Ideal für Investoren, Bauträger und Projektentwickler mit Anspruch an Qualität, Architektur und Lage.

**\*\*\* Bebauungsstudie liegt vor \*\*\***

Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

## **KONTAKT**

### **VIVIAMO Immobilien GmbH**

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: [m.honetschlaeger@viviamo.at](mailto:m.honetschlaeger@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://www.viviamo.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift,**

**Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.** Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.000m

#### **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 <6.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap