

**Pepöckstraße: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit
Eigengarten im 1. OG in Gmunden – nur 5 Gehminuten
zum Baden**



K1600_IMG_7139

Objektnummer: 2027/1407

Eine Immobilie von Bönisch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	91,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	77,17 m ²
Heizwärmebedarf:	39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,59
Gesamtmiete	1.480,00 €
Kaltmiete (netto)	1.147,90 €
Kaltmiete	1.343,78 €
Betriebskosten:	165,01 €
Heizkosten:	92,55 €
USt.:	43,67 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



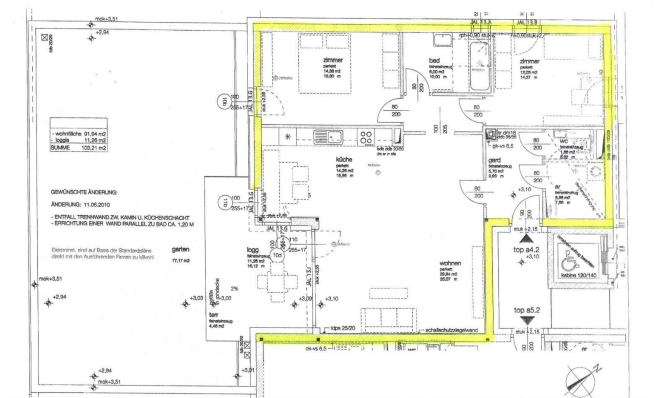
Stefanie Demmel

Bönisch Immobilien









Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die besondere Kombination aus ruhiger Wohnlage mit hohem Freizeitwert. Besonders hervorzuheben ist der Eigengarten im 1. Obergeschoß – ein seltenes und sehr begehrtes Highlight in dieser Wohnhausanlage.

Herzstück der Wohnung ist der beeindruckend große Wohn-, Koch- und Essbereich mit rund 44 m². Die hochwertige Küche überzeugt mit durchdachter Ausstattung, viel Arbeitsfläche und bietet beste Voraussetzungen für angenehmes Kochen mit Blick in die umliegende Berglandschaft.

Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Elternschlafzimmer aus gelangt man auf die Terrasse und in den eigenen Garten. Von hier genießt man einen wunderbaren Ausblick auf den Traunstein und die umliegende Bergwelt.

Das Vorzimmer bietet angenehm viel Platz und erschließt das separate WC sowie den praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Zwei Schlafzimmer sowie das Badezimmer sind über eine kleine Diele verbunden und separat zugänglich. Diese Raumaufteilung sorgt für zusätzlichen Komfort – besonders wenn Besuch da ist und im Schlafbereich Ruhe gewünscht wird.

Beheizt wird die Wohnung mittels zentraler Gaswerttherme in Kombination mit Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt. Eine zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Zum Mietobjekt gehören außerdem ein geräumiges Kellerabteil mit Stromanschluss sowie ein Tiefgaragenplatz.

Ein weiteres großes Plus ist die verkehrsgünstige und dennoch ruhige Lage im Grünen: In nur etwa 5 Gehminuten erreicht man den beliebten Badeplatz „Lehenaufsatz“, das Stadtzentrum ist in gut 10 Minuten fußläufig erreichbar. Ob Landeskrankenhaus oder Kultur-Café – alles liegt in angenehmer Nähe.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap