großer Garten, ruhige Lage, See und doch im Zentrum in der Villa Luise



Villa Luise

Objektnummer: 1068/4231

Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	162,00 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	1.094,89 m²
Heizwärmebedarf:	G 281,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	1.395.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Wenzel

Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232
H +43 676 300 40 62
F +43 7612 89 232-30

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


© kb+l architektur
RE/MAX


RE/MAX


© kb+l architektur
RE/MAX


© kb+1 architektur
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
© kb+1 architektur


RE/MAX


© kb44 architektur
RE/MAX


RE/MAX

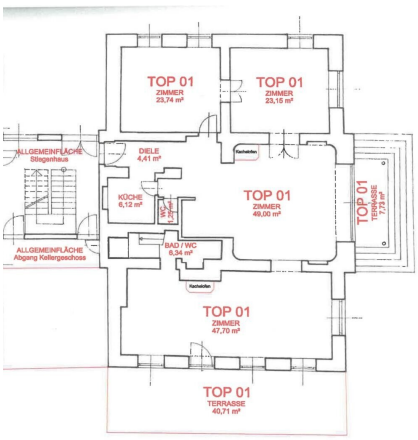

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


TOP 01
ZIMMER
23,74 m²
TOP 01
ZIMMER
23,15 m²
ALLGEMEINFLÄCHE
Stiegenhaus
DIELE
4,41 m²
Kachelofen
KÜCHE
6,12 m²
WC
1,25 m²
TOP 01
ZIMMER
49,00 m²
TOP 01
TERRASSE
7,73 m²
ALLGEMEINFLÄCHE
Abgang Kellergeschoss
BAD / WC
8,34 m²
Kachelofen
TOP 01
ZIMMER
47,70 m²
TOP 01
TERRASSE
40,71 m²

Objektbeschreibung

Historisches Gartengeschoss in der Villa Luise

Repräsentative Immobilie mit parkähnlichem Charakter am Ende der Gmundner Esplanade

Zum Verkauf gelangt das großzügige Gartengeschoss der geschichtsträchtigen Villa Luise in einer der schönsten und begehrtesten Lagen von Gmunden. Die besondere Immobilie befindet sich am Ende der Gmundner Esplanade, eingebettet in ein parkähnliches Umfeld und nur wenige Gehminuten vom bekannten Schloss Toscana und dem weitläufigen Toscanapark entfernt.

Die unmittelbare Nähe zum Traunsee macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Rarität. Ein öffentlicher Seezugang sowie ein Freibad befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Damit verbindet die Immobilie historischen Charme, großzügiges Entwicklungspotenzial und eine außergewöhnliche Wohn- und Freizeitqualität.

Eine Villa mit Geschichte

Die Villa Luise wurde Mitte des 19. Jahrhunderts von der namensgebenden hessischen Landgräfin Prinzessin Luise, einer Tochter Kaiser Wilhelms I. von Preußen, im Stil der italienischen Neorenaissance errichtet.

Die ursprünglichen Pläne der Villa werden dem berühmten dänischen Architekten Theophil Hansen zugeschrieben, der insbesondere durch seine repräsentativen Bauwerke an der Wiener Ringstraße bekannt wurde. Diese Zuschreibung ist historisch jedoch nicht abschließend gesichert.

Die italienische Neorenaissance, die herrschaftliche Architektur und das parkähnliche Umfeld verleihen der Villa bis heute eine besondere Ausstrahlung. Das zum Verkauf stehende Gartengeschoss bietet die seltene Gelegenheit, einen Teil dieses historisch bedeutenden Anwesens zu erwerben und mit einem neuen Nutzungskonzept in die Zukunft zu führen.

Derzeitige Nutzung

Aktuell werden die Räumlichkeiten als Architekturbüro genutzt. Aufgrund dieser langjährigen gewerblichen Verwendung verfügt das Gartengeschoss derzeit über folgende Raumaufteilung:

- vier großzügige Zimmer,

- eine Teeküche sowie
- eine Toilette.

Die bestehende Aufteilung eignet sich weiterhin sehr gut für eine Nutzung als Büro, Atelier, Ordination oder Kanzlei. Gleichzeitig bietet die Immobilie ausgezeichnete Voraussetzungen für eine Umgestaltung zu einer außergewöhnlichen Wohneinheit.

Für eine zukünftige Wohnnutzung sind entsprechende bauliche und technische Adaptierungen durch den neuen Eigentümer erforderlich.

Bereits ausgearbeitetes Entwicklungskonzept

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist das bereits vorhandene architektonische Konzept für eine mögliche Umgestaltung.

Die einreichfähigen Pläne wurden von dem derzeit in den Räumlichkeiten tätigen Architekturbüro ausgearbeitet und nach den vorliegenden Informationen bereits mit dem Bauamt der Gemeinde abgestimmt. Diese Planungsunterlagen sind im Kaufpreis enthalten und zeigen eine durchdachte Möglichkeit, das Potenzial der Immobilie bestmöglich auszuschöpfen.

Das vorliegende Konzept sieht unter anderem folgende Maßnahmen beziehungsweise Erweiterungen vor:

- eine eigene Zufahrt,
- eine Garage,
- einen privaten Pool,
- ein Poolhaus,
- ein Glashaus sowie
- eine umfassende Neugestaltung für eine zukünftige Wohnnutzung.

Durch diese geplanten Maßnahmen könnte ein außergewöhnliches Wohnensemble entstehen, das die historische Architektur der Villa mit modernem Wohnkomfort und großzügigen privaten Außenbereichen verbindet.

Bei den vorliegenden Plänen handelt es sich um eine mögliche Variante der zukünftigen

Gestaltung. Die konkrete Umsetzung, die endgültige Genehmigungsfähigkeit und allfällige Änderungen sind vom Erwerber mit den zuständigen Behörden und Fachplanern abzuklären.

Die Kosten für den geplanten Umbau sowie für sämtliche baulichen, technischen und gestalterischen Maßnahmen sind ausdrücklich nicht Bestandteil des Kaufpreises und müssen vom Erwerber getragen werden.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Das Gartengeschoss der Villa Luise eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung.

Neben der Weiterführung als repräsentativer Bürostandort wäre insbesondere eine Umgestaltung zu einer hochwertigen privaten Residenz denkbar. Die großzügigen Räume, das historische Ambiente, der parkähnliche Charakter und die Nähe zum Traunsee bieten dafür hervorragende Voraussetzungen.

Nach den vorliegenden Informationen ist auch eine Nutzung als Ferienimmobilie ohne gesonderte Genehmigung möglich. Die entsprechenden rechtlichen, baurechtlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Voraussetzungen sollten vom Erwerber vor Umsetzung der geplanten Nutzung nochmals geprüft werden.

Je nach persönlichem Nutzungskonzept bieten sich unter anderem folgende Möglichkeiten an:

- exklusive Haupt- oder Zweitwohnsitznutzung,
- hochwertige Ferienimmobilie,
- repräsentatives Büro oder Architekturbüro,
- Ordination oder Kanzlei,
- Atelier oder kreative Arbeitsräume sowie
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Wohnen mit parkähnlichem Charakter

Die besondere Qualität des Gartengeschosses liegt im direkten Bezug zu den umliegenden Grün- und Freiflächen. Der parkähnliche Charakter vermittelt Ruhe, Großzügigkeit und Privatsphäre, obwohl sich die Immobilie nur wenige Minuten vom Zentrum Gmundens entfernt befindet.

Durch die ebenerdige Lage und die mögliche Neugestaltung der Außenbereiche kann eine besonders attraktive Verbindung zwischen den historischen Innenräumen und dem Garten entstehen.

Das bereits ausgearbeitete Konzept mit Pool, Poolhaus und Glashaus unterstreicht das Potenzial, hier einen außergewöhnlichen Rückzugsort zu schaffen. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, großzügigen Freiflächen und moderner Architektur könnte der Immobilie eine ganz eigene, unverwechselbare Identität verleihen.

Lage und Umgebung

Die Villa Luise befindet sich am Ende der Gmundner Esplanade und damit in einer der attraktivsten Lagen der Stadt. Die Esplanade zählt zu den bekanntesten und beliebtesten Bereichen Gmundens und führt unmittelbar entlang des Traunsees.

Von der Liegenschaft aus sind sowohl der Toscanapark als auch das bekannte Schloss Toscana in wenigen Gehminuten erreichbar. Ein öffentlicher Zugang zum Traunsee und ein Freibad befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Lage bietet eine seltene Verbindung aus Natur, See, Kultur und städtischer Infrastruktur. Spaziergänge entlang der Esplanade, Erholung im Toscanapark und zahlreiche Freizeitaktivitäten am und rund um den Traunsee beginnen praktisch vor der Haustür.

Gleichzeitig ist das Gmundner Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs rasch erreichbar.

Gmunden am Traunsee

Gmunden zählt zu den begehrtesten Wohn- und Ferienorten des Salzkammergutes. Die traditionsreiche Stadt liegt am Nordufer des Traunsees und begeistert durch ihre historische Innenstadt, die elegante Esplanade, das berühmte Seeschloss Ort und die eindrucksvolle Kulisse des Traunsteins.

Neben der hohen Lebensqualität bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der Traunsee lädt zum Schwimmen, Segeln und zu weiteren Wassersportarten ein. Die umliegende Bergwelt eröffnet vielfältige Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für Erholung in der Natur.

Das umfangreiche kulturelle und gastronomische Angebot sowie die gute regionale Verkehrsanbindung machen Gmunden sowohl als dauerhaften Lebensmittelpunkt als auch als Ferien- und Zweitwohnsitz besonders attraktiv.

Eine außergewöhnliche Gelegenheit

Das Gartengeschoss der Villa Luise ist eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen und historische Architektur mit einer individuellen Zukunftsvision verbinden möchten.

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- historisches Gartengeschoss in der Villa Luise,
- außergewöhnliche Lage am Ende der Gmundner Esplanade,
- parkähnlicher Charakter,
- wenige Gehminuten vom Schloss Toscana und Toscanapark entfernt,
- öffentlicher Seezugang und Freibad in unmittelbarer Nähe,
- Villa aus der Mitte des 19. Jahrhunderts,
- Architektur im Stil der italienischen Neorenaissance,
- derzeitige Nutzung als Architekturbüro,
- vier Zimmer, Teeküche und Toilette,
- unterschiedliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten,
- Umgestaltung zu einer hochwertigen Wohneinheit möglich,
- bereits ausgearbeitete, einreichfähige und mit dem Bauamt vorabgestimmte Planungsunterlagen,
- Planungsunterlagen im Kaufpreis enthalten,
- geplante eigene Zufahrt,
- Garage, Pool, Poolhaus und Glashaus im vorliegenden Konzept vorgesehen sowie
- Nutzung als Ferienimmobilie nach den vorliegenden Informationen möglich.

Eine Immobilie mit Geschichte, Stil und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial – geschaffen für eine neue Nutzung, welche die Eleganz der Vergangenheit mit den Ansprüchen der Gegenwart verbindet.

Wichtige Hinweise

Die vorhandenen Architektenpläne stellen eine mögliche Umgestaltungsvariante dar und sind im Kaufpreis enthalten. Die Kosten für deren Umsetzung sowie sämtliche Umbau-, Sanierungs-, Planungs-, Genehmigungs- und Nebenkosten sind nicht Bestandteil des Kaufpreises und vom Erwerber zu tragen.

Die endgültige Umsetzbarkeit der geplanten Maßnahmen ist vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden, Fachplanern und gegebenenfalls weiteren betroffenen Stellen abzuklären.

Auch die Zulässigkeit der gewünschten zukünftigen Nutzung, insbesondere als Wohn- oder Ferienimmobilie, ist vom Erwerber vor dem Kauf beziehungsweise vor der Umsetzung nochmals rechtlich und behördlich zu prüfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap