

## Eigentumswohnung mit großem Garten in der Villa Luise



**Objektnummer: 1068/4231**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



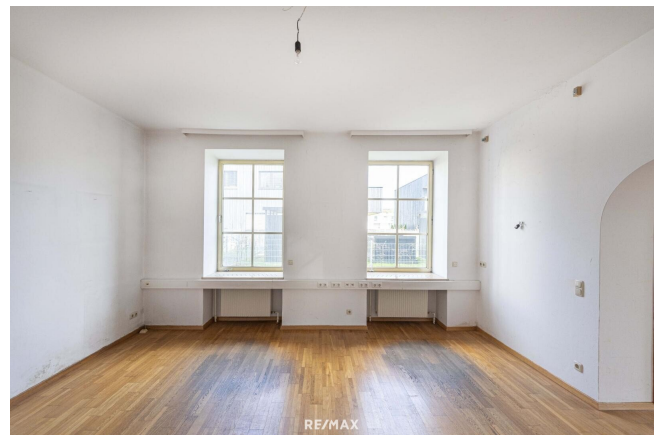
**Mag. Margit Haider**

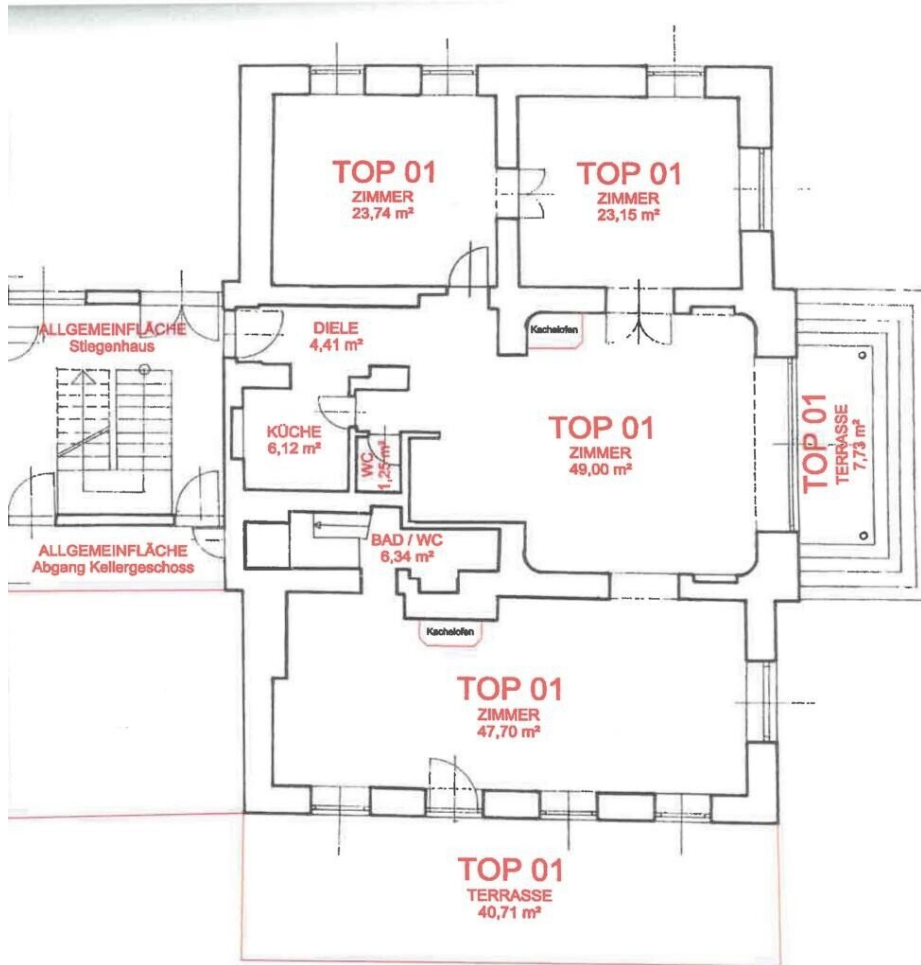
Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232  
H +43 699 16 89 23 20









© kb+l architektur



## Objektbeschreibung

Zum Kauf gelangt das Gartengeschoss der historischen Villa Luise mit parkähnlichem Charakter, am Ende der schönen Gmundner Esplanade - wenige Gehminuten vom bekannten Schloss Toscana und -park entfernt. Sowohl ein öffentlicher Zugang zum See als auch ein Freibad befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Villa wurde von der namensgebenden hessischen Landgräfin Prinzessin Luise (Tochter von Kaiser Wilhelm I von Preußen) Mitte des 19. Jhdts. im Stil der italienischen Neorenaissance errichtet. Die Ursprungspläne dazu stammen wahrscheinlich (nicht gesichert) vom berühmten dänischen Ringstraßenarchitekten Theophil Hansen.

Derzeit ist ein Architekturbüro in diesen Räumlichkeiten untergebracht. Von diesem stammen auch die einreichfähigen, mit dem Bauamt der Gemeinde bereits abgestimmten Pläne einer Umgestaltungsmöglichkeit, die im Kaufpreis bereits inkludiert sind. Diese stellen eine denkbare Möglichkeit einer maximalen Wertschöpfung der Immobilie dar. Die Kosten des damit verbundenen Umbaus sind NICHT Bestandteil des Kaufpreises und wären vom Erwerber zu tragen. Geplant wären unter anderem eine eigen Zufahrt, Garage, Pool, Poolhaus und Glashaus...

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Büro verfügt dieses Geschoss über 4 Zimmer, Teeküche und Toilette - für Wohnzwecke ist eine dementsprechende Adaptierung des neuen Eigentümers erforderlich. Eine denkbare Umsetzung liegt bereits mit den Plänen des Architekten vor.

Eine Nutzung als Ferienimmobilie ist genehmigungsfrei möglich.

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