# Stadtwohnung an der Esplanade - Perfekter Ferienwohnsitz!




Visualisierung Koch-Wohn-Essbereich

## Objektnummer: 1068/4945

## Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4810 Gmunden |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 64,83 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,49 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 450.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 287,44 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Sammer**

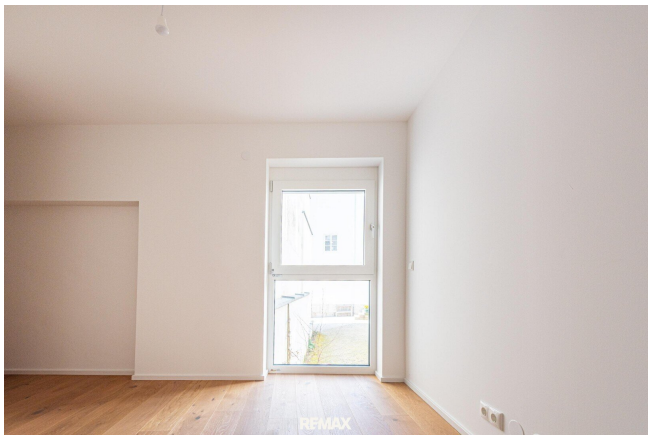
Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4810 Gmunden


RE/MAX


RE/MAX

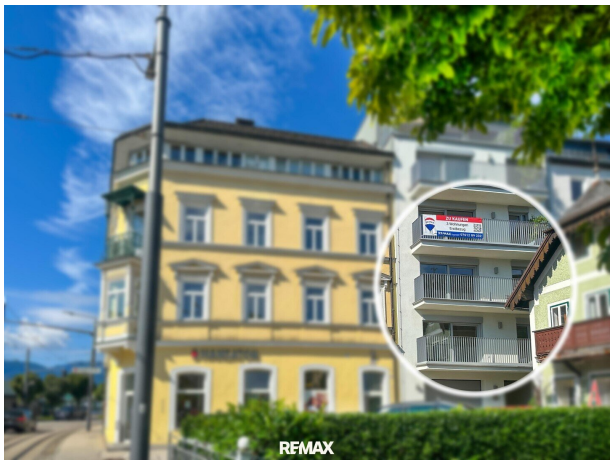

RE/MAX












LIFT
VORRAUM
STGH
KÜCHE
WHG01
GANG
ZIMMER
BALKON
WOHNEN
BAD
OG1

# Objektbeschreibung

Diese exklusive Eigentumswohnung in einem Gebäude aus dem 18. Jahrhundert vereint den einzigartigen historischen Charme mit zeitlos eleganter Architektur und erstklassigem Wohnkomfort. Das Haus wurde vor Kurzem mit viel Liebe zum Detail komplett aufwendig saniert – von den Leitungen über die Fenster bis hin zur modernen Fußbodenheizung entspricht alles dem Standard eines Erstbezugs im Neubau.

Schon das Ankommen gestaltet sich maximal komfortabel, denn der Lift bringt Sie direkt in Ihre Wohnung im ersten Stock. Im Inneren erwartet Sie ein durchdachter, moderner Grundriss, der durch hochwertige Materialien und einen wunderschönen, edlen Holzboden eine besonders warme Atmosphäre ausstrahlt. Ein absolutes Highlight ist der Blick vom eigenen Balkon direkt auf den malerischen Franz-Josef-Park.

Die Lage könnte kaum attraktiver sein: Nur wenige Schritte trennen Sie von der Esplanade, charmanten Cafés, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und dem Stadttheater. Obwohl Sie mitten im Zentrum von Gmunden wohnen, genießen Sie in Ihrer Wohnung eine herrliche Ruhe. Für Ihren Pkw bietet die nahegelegene öffentliche Traunsee-Tiefgarage mit der Möglichkeit eines Dauerparkscheins eine entspannte Parklösung.

Die Immobilie eignet sich ideal als stilvoller Hauptwohnsitz, ist aber durch ihre begehrte Lage und Pflegeleichtigkeit ebenso perfekt als hochwertiger Zweitwohnsitz geeignet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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 <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap