

**...vom Trubel entfernt, der Stadt ganz nah...**



Teil der südseitigen Terrasse

**Objektnummer: 1068/5104**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	725.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

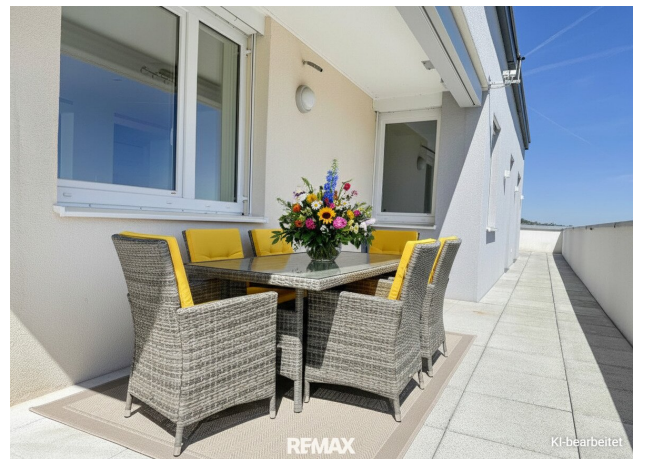
## Ihr Ansprechpartner



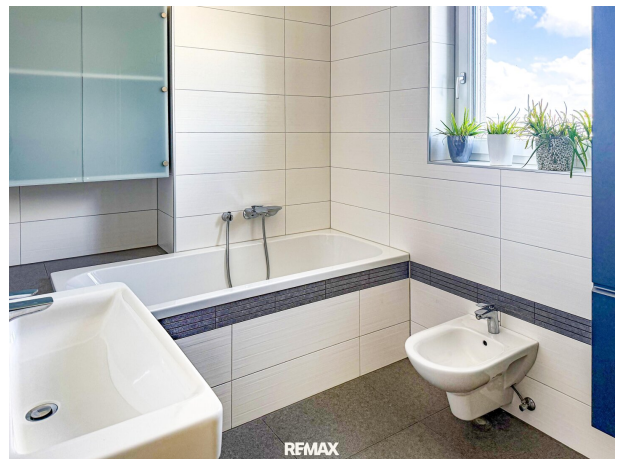
**Mag. Margit Haider**

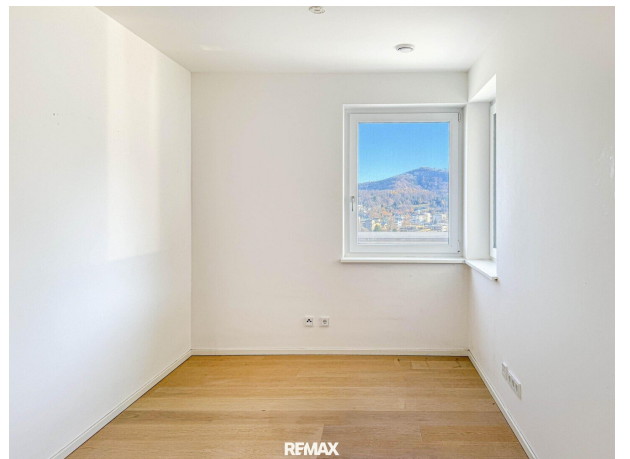
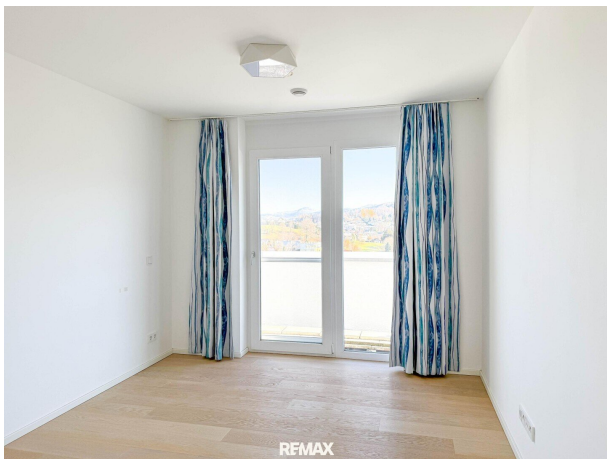
Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232











## Objektbeschreibung

Auf etwa 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch Loggia und eine beeindruckende ca. 75 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, bietet diese Immobilie sonnige Freiräume und einen wunderbaren Panoramablick über die Stadt und die umliegende Landschaft.

Der offene Koch-Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung: Hier trifft gemütliche Kaminatmosphäre auf eine moderne Küche mit angeschlossener Speisekammer, ideal für gesellige Stunden. Drei Schlafzimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten, während Badezimmer und separate Toilette komfortablen Alltag garantieren. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Ein Abstellraum ergänzt den Stauraum, während Loggia und Terrasse zu entspannten Momenten im Freien einladen. Hier können Sie ihren Sitzplatz der gewünschten Sonneneinstrahlung anpassen oder sich sogar in „urban gardening“ versuchen... Die großzügige Fläche macht`s möglich. Diese umschließt 3 Seiten der Wohnung....

Kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt stets für angenehmes Raumklima. Innovative Solarpaneele ergänzen den Allgemeinstrom, während eine Loxone Smart Home Steuerung ausgewählte Bereiche komfortabel bedient. Für Beschattung sorgen die installierten Raffstores. Sowohl Koch-Wohn-Essbereich als auch die Schlafzimmer sind bereits mit Fliegenschutzgittern versehen. Für zusätzliche Beschattung an sonnigen Tagen sorgen auch die süd- und ostseitige Markise.

Zwei Tiefgaragenplätze und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die Wohnung besticht durch Innenstadtnähe und perfekte Verkehrsanbindung - Bus, Straßenbahn und Bahn sind mühelos erreichbar -, sodass Einkaufs-, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Reichweite liegen. Das Naherholungsgebiet Hochkogel liegt in unmittelbarer Nähe und verfügt über einen wunderschönen Spielplatz für kleine Entdecker.

Zur Wohnanlage gehört auch ein allgemeiner Garten mit kleinem Spielplatz.

...auch einer Nutzung als Ferienwohnsitz steht nichts im Wege...

Ich freue mich auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap