

Erstbezug - 3 Zimmer-Wohnung mit Hausflair mitten in Gmunden



Garten und Terrasse

Objektnummer: 1068/5112

Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	81,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	69,52 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.698,76 €
Kaltmiete (netto)	1.358,60 €
Kaltmiete	1.544,33 €
Betriebskosten:	185,73 €
USt.:	154,43 €
Provisionsangabe:	

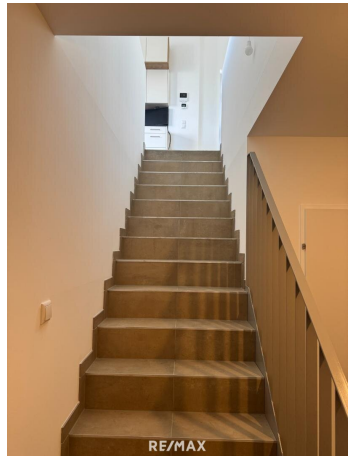
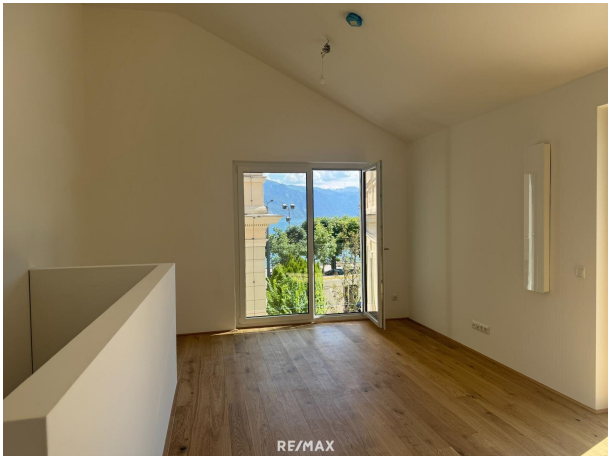
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

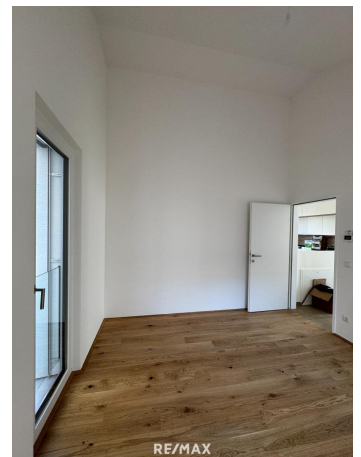
Ihr Ansprechpartner

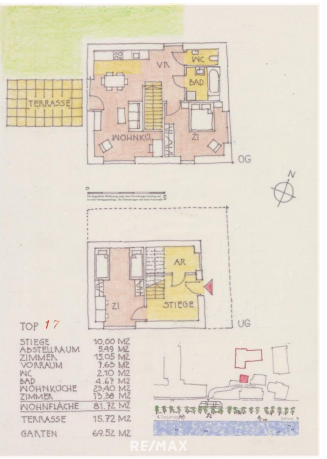
Sabine Wenzel

Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

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







Objektbeschreibung

EXTRAKLASSE! ERSTBEZUG MIT HAUSCHARAKTER – MITTEN IN GMUNDEN MIT TRAUNSEEBLICK

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – urban, modern und dennoch mit der Gemütlichkeit eines Eigenheims. Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug bietet exklusives Wohnen in einer der besten Lagen Gmundens, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum und dem Traunsee entfernt.

Raumaufteilung & Highlights:

Bereits beim Betreten des geräumigen Erdgeschosses erwartet Sie ein großzügiger Vorraum mit viel Platz für Garderobe & Co. Ein praktischer Abstellraum sowie ein flexibel nutzbarer Raum – ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice – runden das Erdgeschoss ab.

Über die elegante Treppe gelangen Sie in das lichtdurchflutete, nach oben offene Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten – inklusive herrlichem Traunseeblick. Die angrenzende offene Küche ist voll ausgestattet und lädt zum Kochen & Genießen ein.

Ein modernes Badezimmer, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zweiter Ausgang komplettieren den durchdachten Grundriss.

Ausstattung der Extraklasse:

Hochwertige Parkettböden

Fußbodenheizung für behagliches Wohngefühl

Einbauküche mit allen Geräten

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Luftwärmepumpe + Photovoltaik

Dezentrale Warmwasseraufbereitung mit Wasserwärmepumpe

Kalkputz & mineralischer Wandanstrich

Elektrischer Sonnenschutz außenliegend

Kosten & Extras:

Monatliche Miete inkl. Betriebskosten: € 1.698,76 (die Miete ist momentan reduziert um € 150,- durch die Baustelle - Dauer ca. 1 Jahr, sobald die Baustelle abgeschlossen ist, wird die Miete angepasst)

(zzgl. Heizungskosten, abhängig vom Verbrauch)

Optional:

Garagenplatz für € 120,-/Monat

Freier Außenstellplatz für € 75,-/Monat

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, nachhaltige Technik und eine Toplage mitten in Gmunden – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap