...Kleinod in der Gmundner Innenstadt...



Lage in der Innenstadt

Objektnummer: 1068/5136

Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.848,00 m²
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	300,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Hechfelner

Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232
H +43 699 17 89 23 20
F +43 7612 89 232-30

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

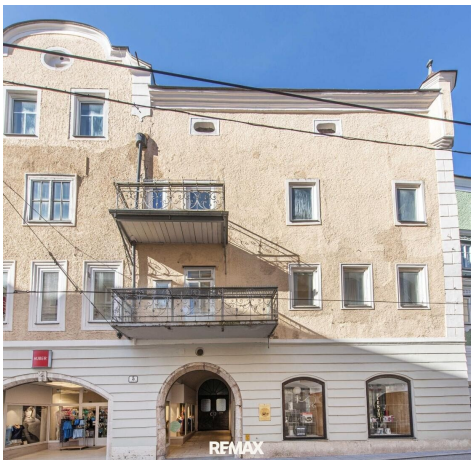

MUSEUM KAMMERHOF
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


HUBER
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

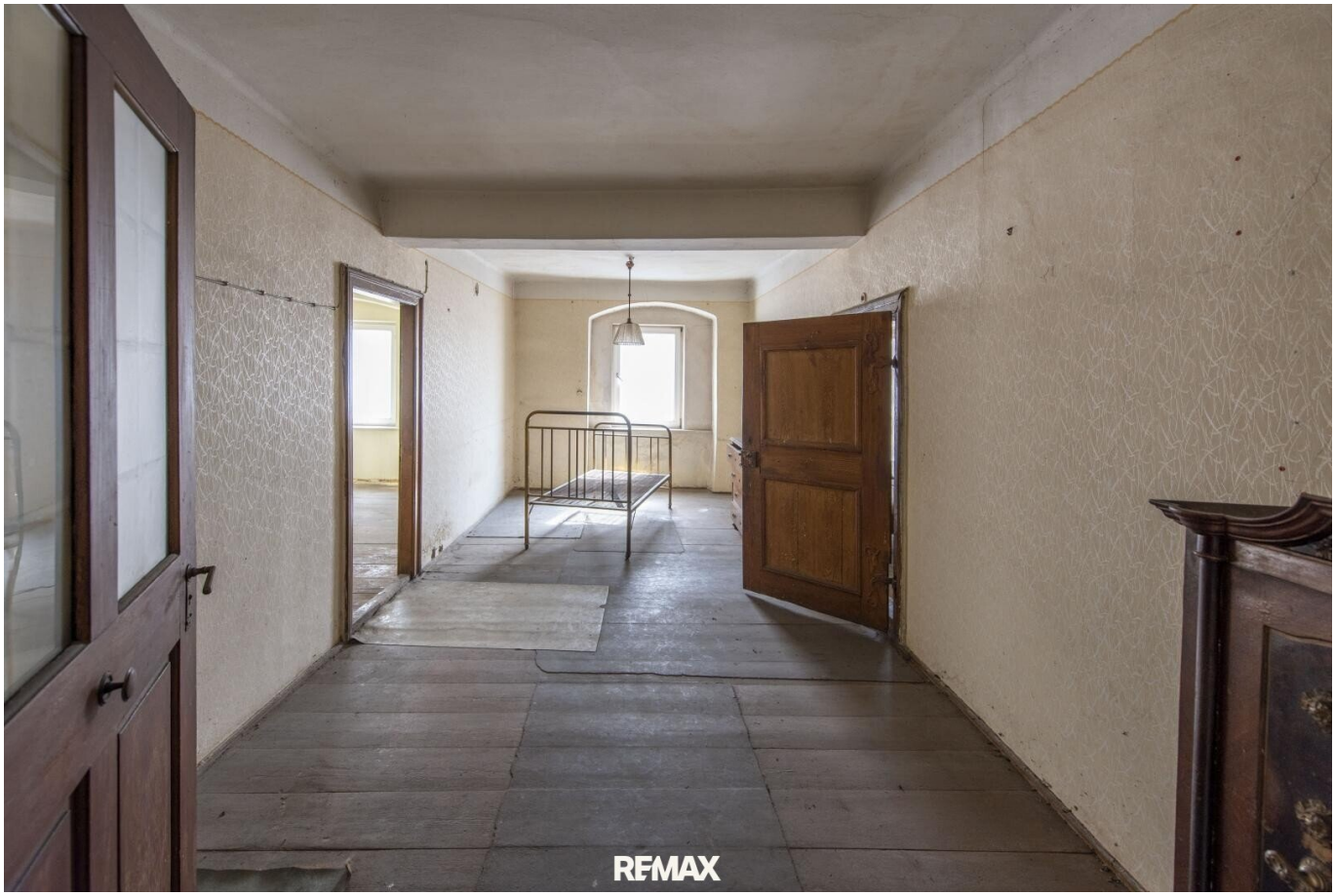

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

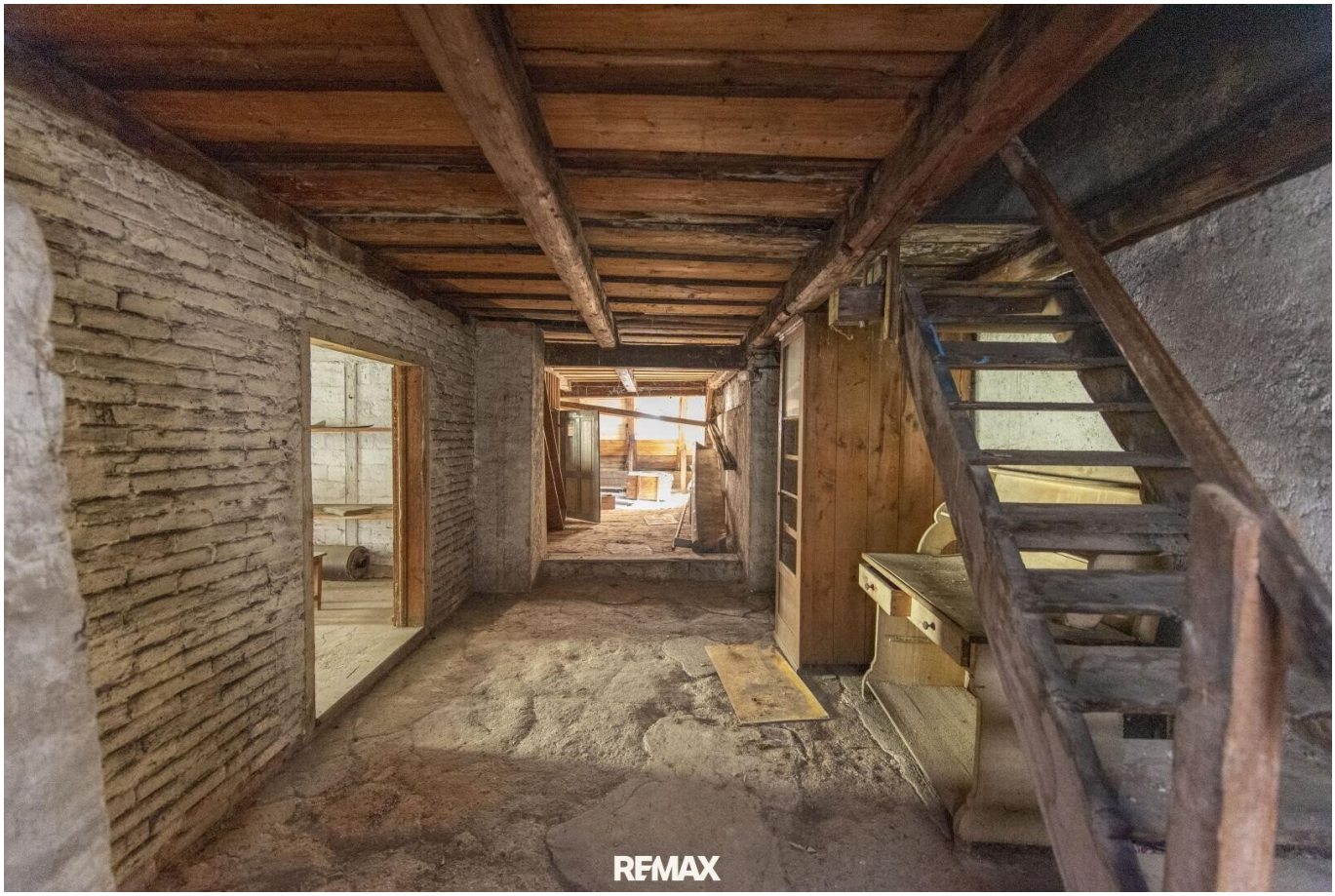

RE/MAX

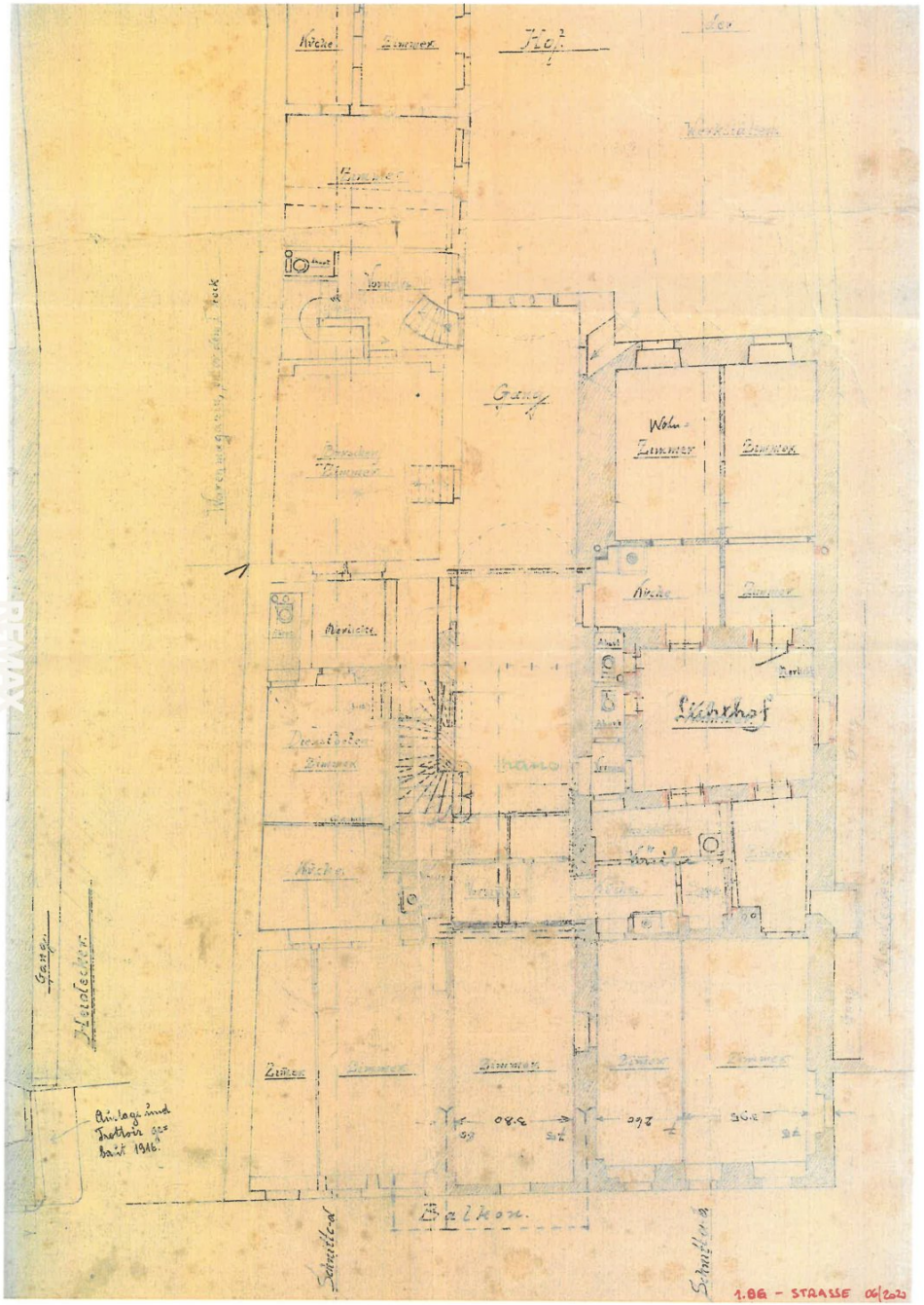

RE/MAX

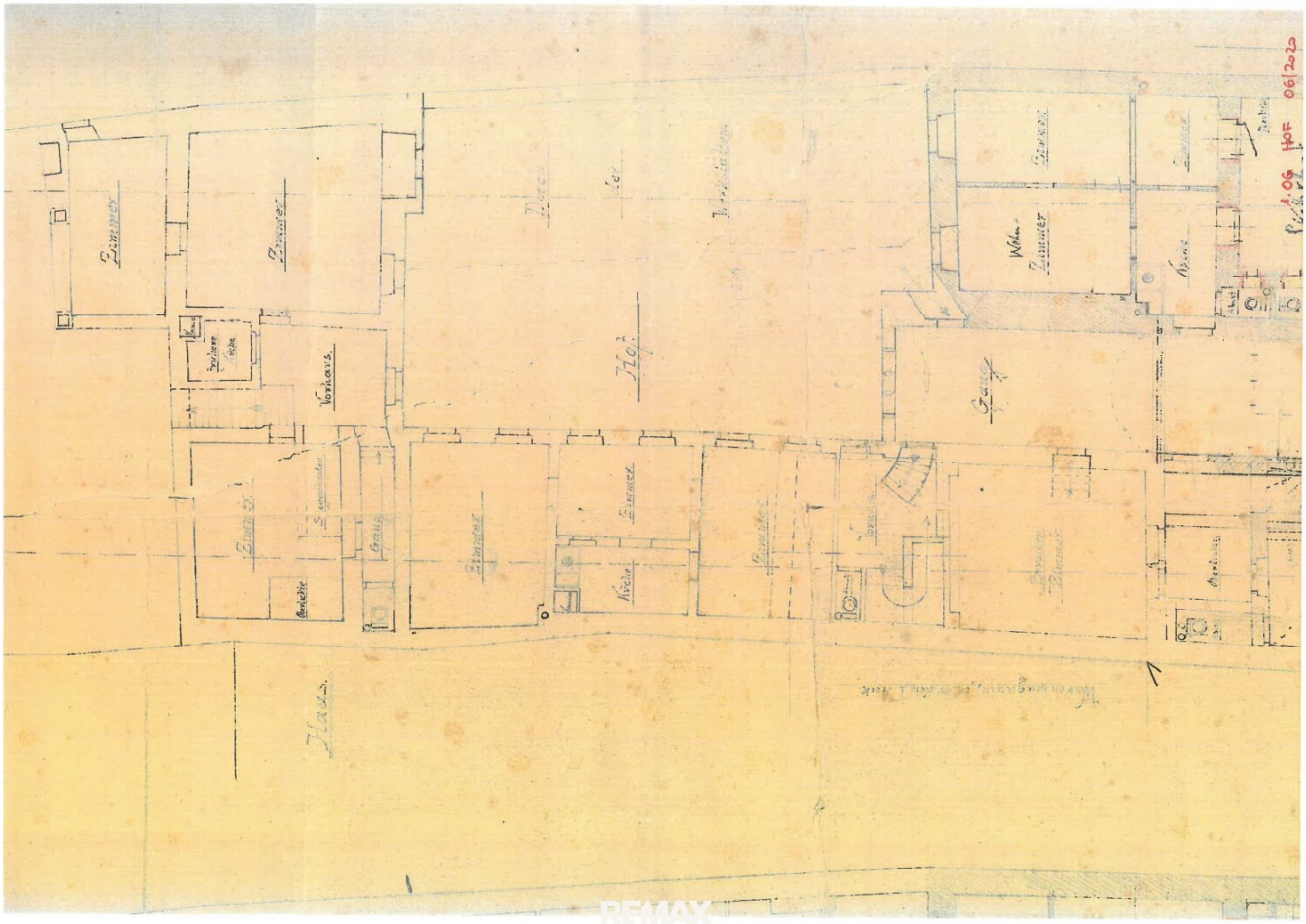

RE/MAX

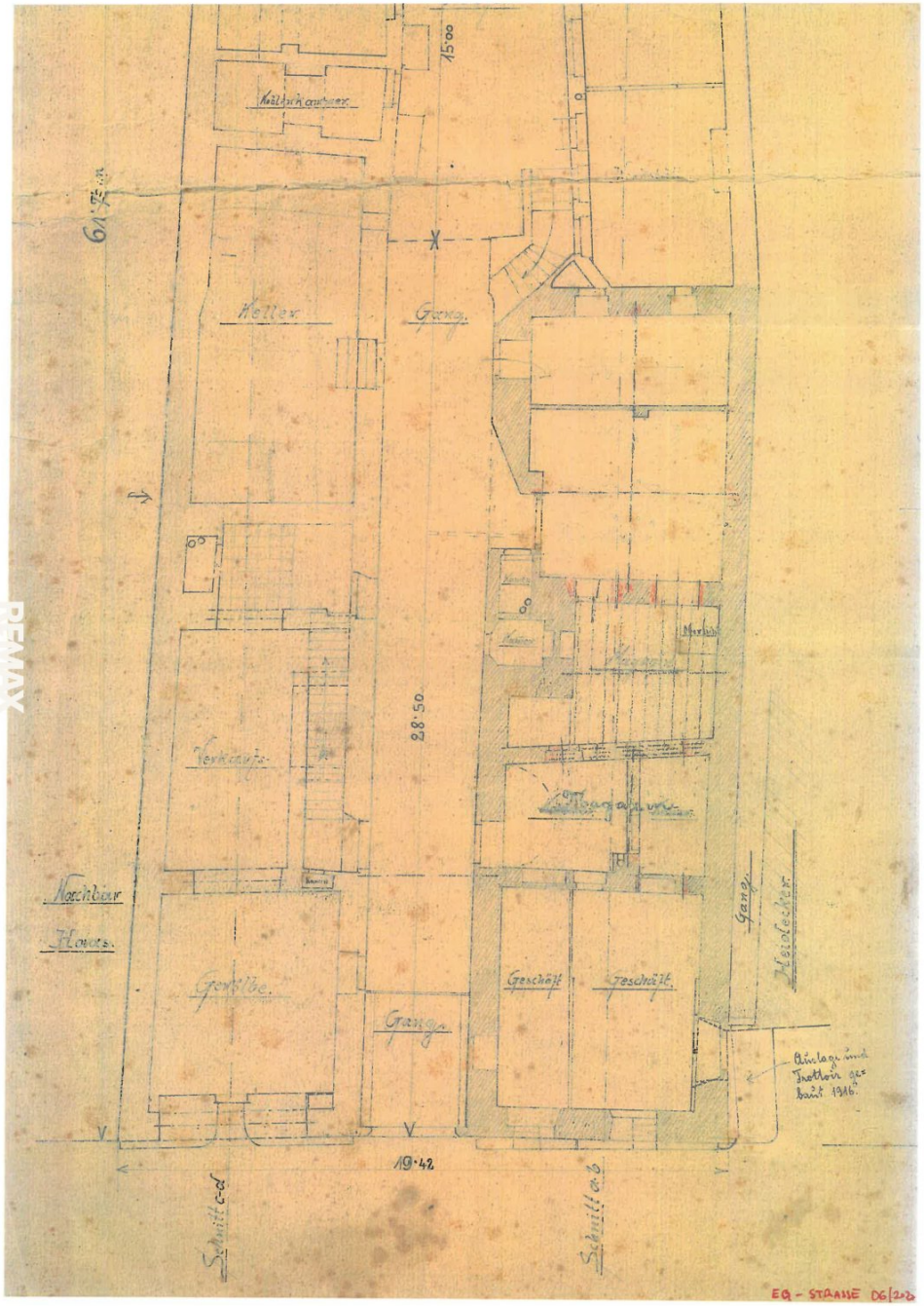

RE/MAX

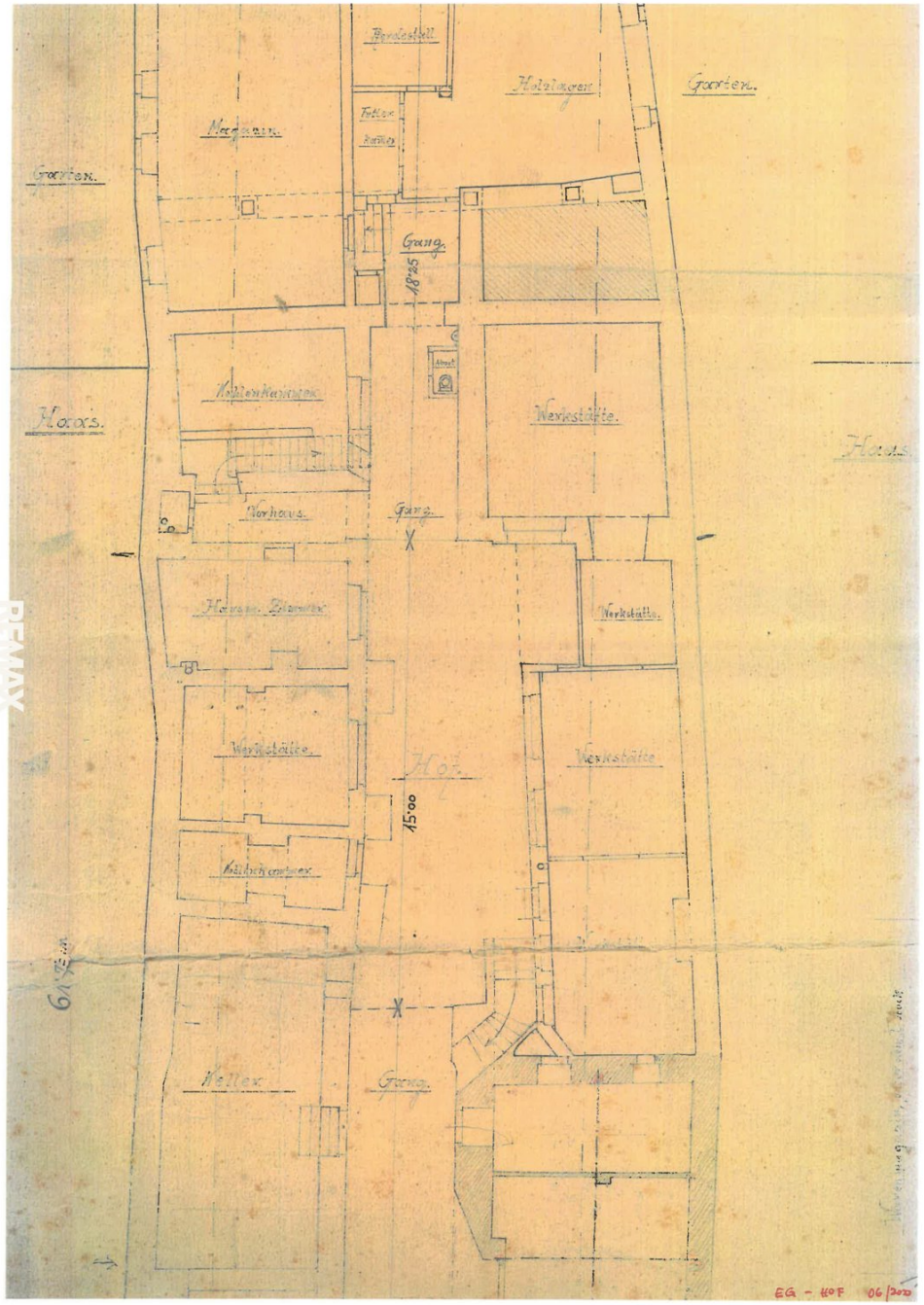

RE/MAX

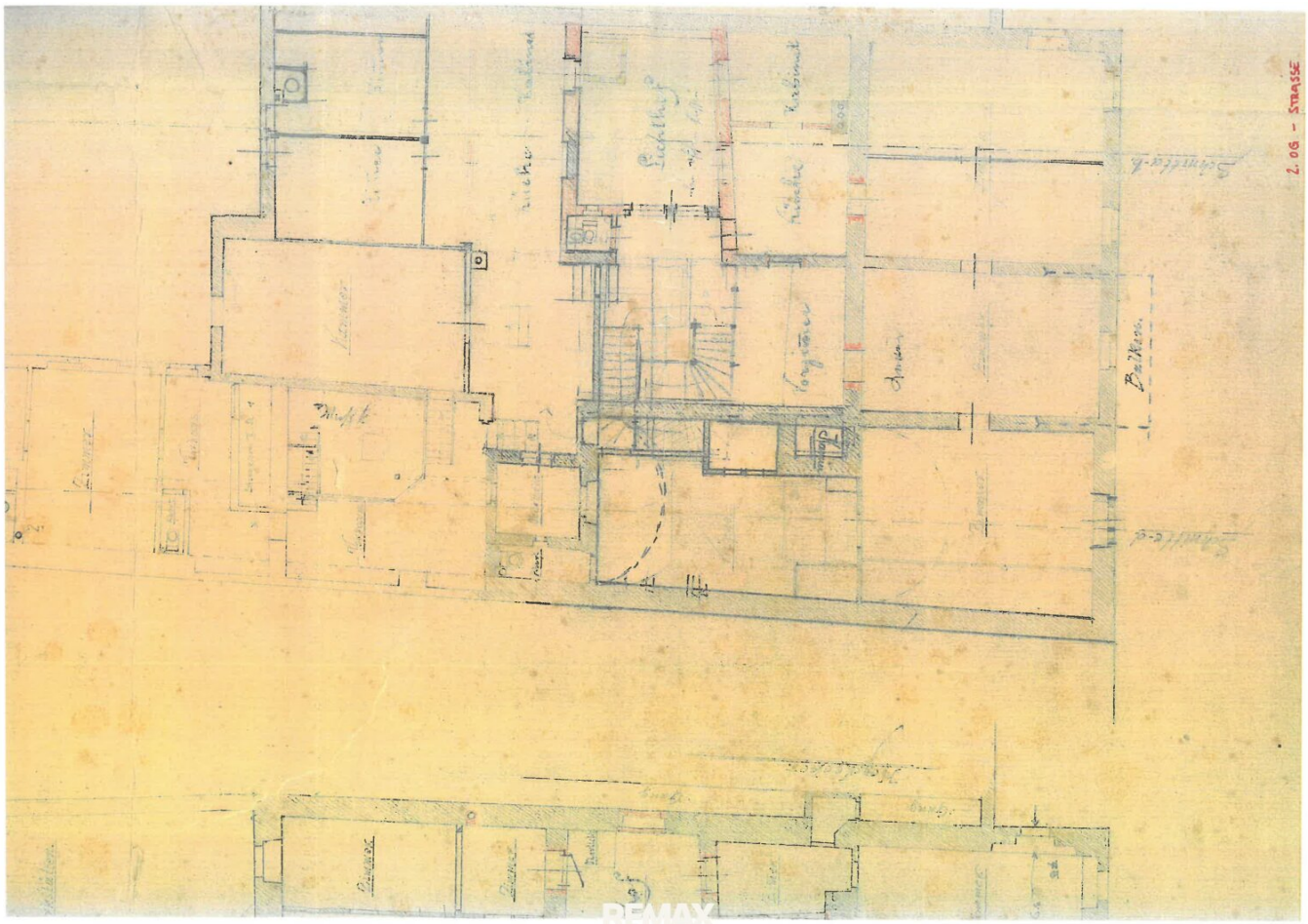

RE/MAX

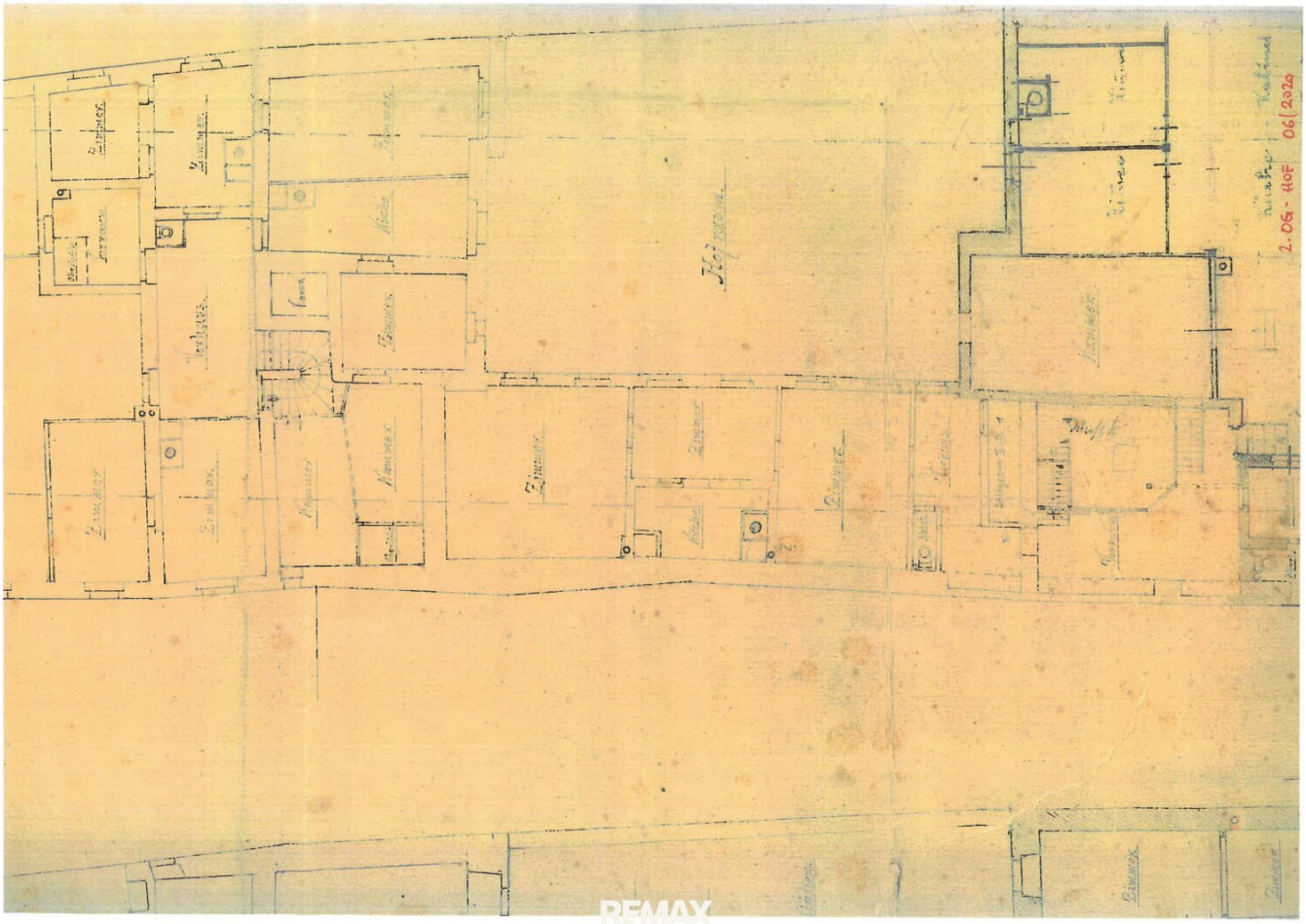

Küche
Zimmer
Gang
Wohn-
Zimmer
Zimmer
Küche
Zimmer
Lichthof
Küche
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Gang
Heidecker
Anlage und
Trottoir ge-
baut 1916.
Balkon.
Schnitt-a
Schnitt-b
1.BG - STRASSE 06/2020

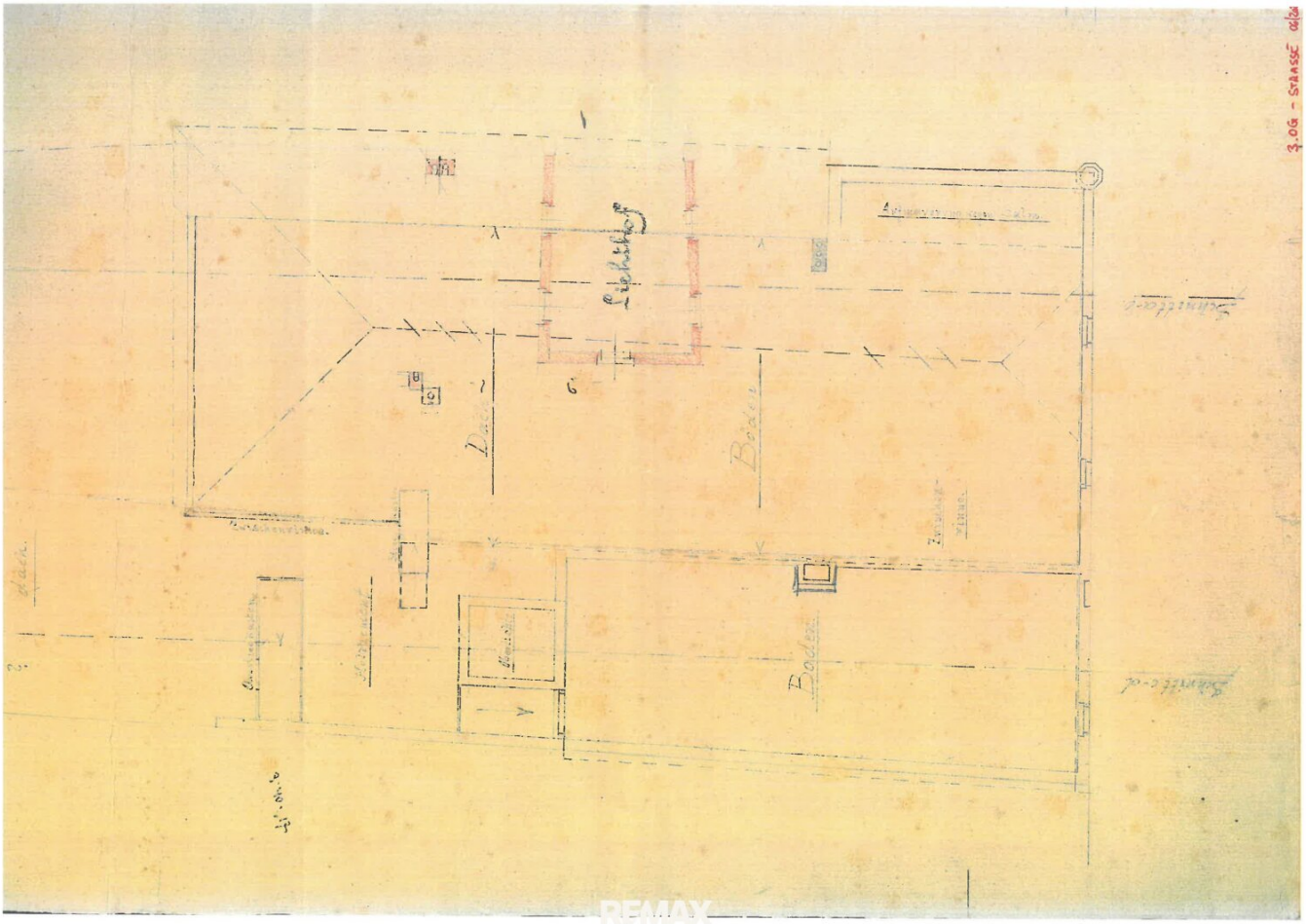

Zimmer
Zimmer
Vorraum
Zimmer
Zimmer
Zimmer


15·00
Keller
Gang
28·50
Verkaufs-
Nachbar
Haus
Gerölbe
Gang
Geschäft
Geschäft
Gang
Heidecker
Auslage und Trottoir gebaut 1916.
19·42
Schnitt c-d
Schnitt a-b
EG - STRASSE DG/2.2


Pferdestall
Holzlagen
Garten.
Magazin.
Futter
Kammer
Garten.
Gang.
18·25
Kohlenkammer
Werkstätte.
Haus.
Haus.
Vorhaus.
Gang.
Haus u. Zimmer
Werkstätte.
Werkstätte.
Hof.
Werkstätte
15·00
Kohlenkammer
Keller.
Gang.
EG - HOF 06/2020


2. OG – STRASSE


2.06 - HOF 06/2020


3.06 - STRASSE

Objektbeschreibung

Historisches Stadthaus in bester Gmundner Innenstadtlage – außergewöhnliches Entwicklungspotenzial und Blickachsen zum Traunsee

Inmitten der Gmundner Innenstadt, nur wenige Schritte vom Traunsee entfernt, gelangt dieses historisch bedeutsame und denkmalgeschützte Gebäude zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich seit etwa 1914 im Eigentum einer angesehenen Gmundner Bürgerfamilie und bietet nun die seltene Gelegenheit, ein Stück Stadtgeschichte zu erwerben und einer neuen, zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen.

Das eindrucksvolle Stadthaus überzeugt durch seine zentrale Lage, seinen unverwechselbaren historischen Charakter und sein beachtliches Entwicklungspotenzial. Besonders im seeseitigen Gebäudeteil eröffnen sich teilweise sehr schöne Sichtachsen zum Traunsee, die dem Objekt zusätzliche Attraktivität verleihen.

Historische Architektur mit besonderen Details

Zu den herausragenden architektonischen Merkmalen zählen insbesondere das außergewöhnliche, neunteilige gotische „Rotsteinfenster“ im Bereich des Innenhofes sowie mehrere historische „Rotsteinportale“. Diese wertvollen Bauelemente unterstreichen den einzigartigen Charakter des Hauses und machen die Liegenschaft zu einem besonderen Kleinod in der Gmundner Altstadt.

Das Gebäude setzt sich aus dem Erdgeschoss sowie drei Obergeschossen einschließlich des Dachbodens zusammen. Im Erdgeschoss befinden sich derzeit zwei Geschäftslokale, von denen eines dauerhaft vermietet ist. Damit verfügt die Immobilie bereits über eine bestehende gewerbliche Nutzung und teilweise laufende Mieteinnahmen.

Im Innenhof steht außerdem ein Carport mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge zur Verfügung. Die Zufahrt erfolgt über die Kammerhofgasse – ein bemerkenswerter Vorteil in dieser zentralen Innenstadtlage.

Großzügiges Flächenangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die vom Eigentümer überschlägig ermittelte Gesamtnutzfläche beträgt rund 1.845 m². Aufgrund dieser außergewöhnlichen Größe und der vielseitigen Gebäudestruktur bietet die Liegenschaft zahlreiche Möglichkeiten für eine künftige Neupositionierung.

Vorstellbar sind – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen und der Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt – unter anderem hochwertige Wohnungen, Geschäfts- und Büroflächen, gastronomische oder touristische Nutzungen sowie eine Kombination verschiedener Nutzungskonzepte.

Das Gebäude benötigt ein umfassendes Gesamtkonzept für seine zukünftige Nutzung. Die erforderlichen Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und im Einklang mit den geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzes durchzuführen. Gerade darin liegt jedoch die besondere Chance, die Geschichte und das außergewöhnliche Flair des Hauses zu bewahren und zugleich ein hochwertiges, zeitgemäßes Immobilienprojekt zu entwickeln.

Ein Haus mit bewegter Geschichte

Die Wurzeln dieser besonderen Immobilie reichen weit zurück. In der „Gmundner Käuferchronik“ von Dr. Ferdinand Krackowizer wird das Gebäude bereits im Jahr 1629 erstmals als Haus eines Salzfertigers namens „Tunzensteiner“ erwähnt.

Zwischen etwa 1680 und 1822 diente das Haus in der Kammerhofgasse 5 – das sogenannte „Tunzensteinerhaus“ – zunächst als Hauptwache und später als Quartierhaus für einen Teil der Gmundner Garnison. Damit ist die Liegenschaft eng mit der historischen Entwicklung der Stadt Gmunden verbunden.

Eine außergewöhnliche Immobilienchance

Diese Liegenschaft ist weit mehr als ein klassisches Stadthaus: Sie ist ein historisches Unikat mit viel Flair, außergewöhnlicher Substanz und großem Entwicklungspotenzial. Die Verbindung aus bester Innenstadtlage, unmittelbarer Seenähe, geschichtlicher Bedeutung, großzügigem Flächenangebot und besonderen architektonischen Elementen macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

Ein historisches Kleinod, das darauf wartet, mit einem durchdachten Konzept, viel Gespür und einer klaren Vision zu neuem Leben erweckt zu werden.

Wichtiger Hinweis zur Flächenangabe

Bei der angegebenen Gesamtnutzfläche von rund 1.845 m² handelt es sich um eine vom Eigentümer errechnete, ungefähre Größe. In dieser Fläche sind unter anderem die Passage, die Hofeinfahrt, der Carport, verschiedene Lagerflächen und Höfe, die Stiegenhäuser sowie der Dachboden enthalten.

Da lediglich historische Pläne vorliegen, welche die tatsächlich vorhandene Bausubstanz teilweise nicht im aktuellen Istzustand abbilden, wurde kein Naturmaß genommen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann daher keine Gewähr übernommen

werden.

Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Kaufes.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

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 <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap