

INVESTOREN AUFGEPASST – Mehrparteienhaus in Toplage von Gmunden mit Traunsteinblick



Objektnummer: 5156/12199

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	231,00 m ²
Zimmer:	11
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	69,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	785.000,00 €
Betriebskosten:	189,00 €
Heizkosten:	113,00 €
Provisionsangabe:	

28.260,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mario Glocker

Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt

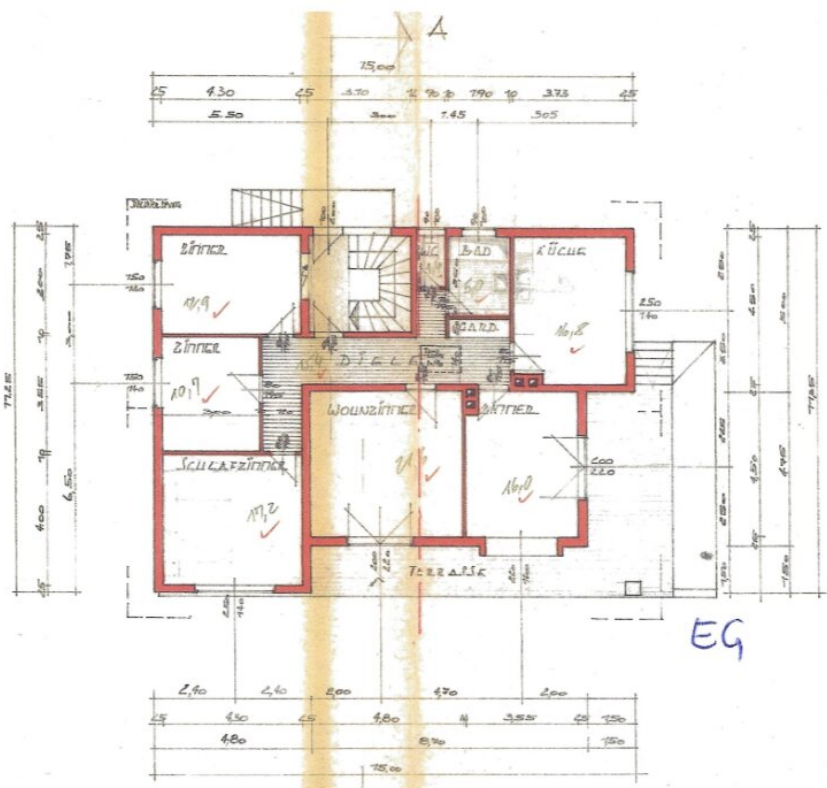
T +43 664 99415242

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





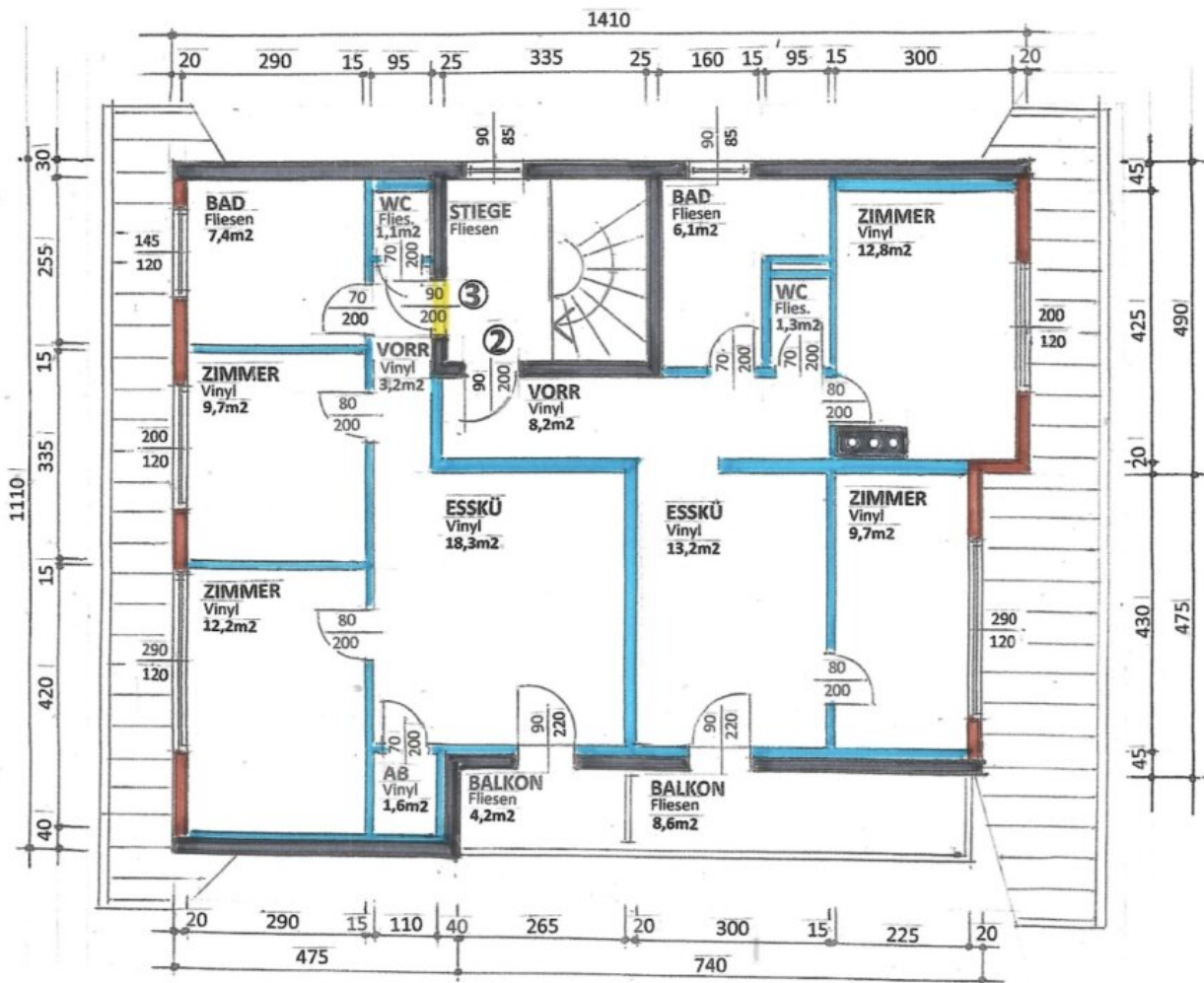
0,5133



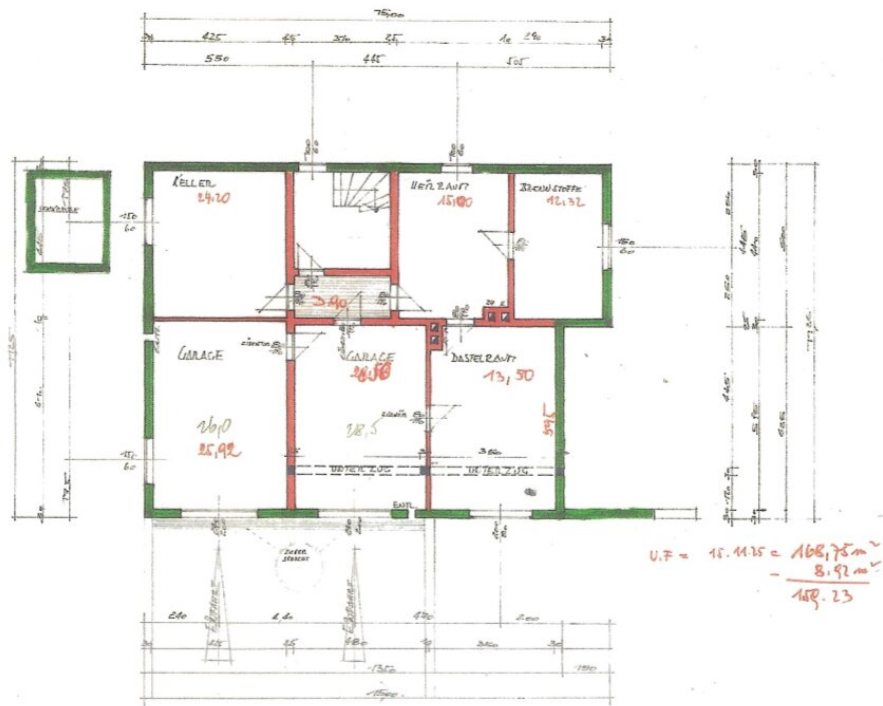
EG

ERDGESCHOSS A

25.6.1968



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



KELLER/SCHALE

Wohnhaus Liesengutstraße 43, 4810 Gmunden

Flächenberechnung Dachgeschoß

Top 2

Vorr	$1,30 \times 6,30$	= 8,2 m ²	
Bad	$2,70 \times 2,87 - 1,10 \times 1,50$	= 6,1 m ²	
WC	$1,35 \times 0,95$	= 1,3 m ²	
Zimmer	$3,0 \times 4,25$	= 12,8 m ²	
Esskü	$3,0 \times 4,25 + 0,2 \times 1,25$	= 13,2 m ²	
Zimmer	$2,25 \times 4,30$	= 9,7 m ²	51 m²
Balkon	$5,40 \times 1,60$	= 8,6 m ²	

Top 3

Vorr	$0,95 \times 3,40$	= 3,2 m ²	
WC	$0,95 \times 1,10$	= 1,1 m ²	
Bad	$2,90 \times 2,55$	= 7,4 m ²	
Zimmer	$2,90 \times 3,35$	= 9,7 m ²	
Zimmer	$2,90 \times 4,20$	= 12,2 m ²	
AB	$1,10 \times 1,45$	= 1,6 m ²	
Esskü	$4,15 \times 4,40$	= 18,3 m ²	54 m²
Balkon	$2,65 \times 1,60$	= 4,2 m ²	

Gmunden, 4.10.2024

Objektbeschreibung

INVESTOREN AUFGEPASST – Mehrparteienhaus in Toplage von Gmunden mit Traunsteinblick

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrparteienhaus mit drei getrennten Wohneinheiten in sonniger und ruhiger Lage im Ortsteil Traunleithen in Gmunden.

Die Liegenschaft befindet sich in einer begehrten Sackgassenlage ohne Durchzugsverkehr und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Immobilie punktet mit einer idealen Kombination aus Ruhe und perfekter Anbindung:

- Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl in unmittelbarer Nähe
- Das SEP Einkaufszentrum ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Schulen, Kindergarten und Fitnesscenter fußläufig erreichbar
- Sehr gute Verkehrsanbindung an die Salzkammergut Bundesstraße und die Westautobahn
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Straßenbahn) in der Nähe
- Bahnhof Gmunden in ca. 15 Gehminuten erreichbar

OBJEKTbeschreibung

Das Wohnhaus wurde zwischen 1968 und 1970 in massiver Bauweise errichtet und laufend modernisiert. Es erstreckt sich über drei Etagen und bietet drei getrennte Wohneinheiten, die über ein gemeinsames Stiegenhaus erschlossen sind.

Die südliche Ausrichtung sorgt für helle, lichtdurchflutete Räume und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

Erdgeschoss (ca. 117 m² – komplett möbliert):

- Großzügige Diele mit Garderobe
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Sonnige Terrasse
- **Großer, hochwertiger Kachelofen als gemütlicher Mittelpunkt**
- Küche mit direkter Anbindung an den Essbereich
- 1 Schlafzimmer
- 2 zusätzliche Zimmer (Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer)
- Badezimmer
- Separates WC

Dachgeschoss:

Wohnung 2 (ca. 51 m² – komplett möbliert):

- Vorraum
- Essküche mit Balkonzugang

- Schlafzimmer
- Badezimmer & WC

Wohnung 3 (ca. 54 m² – komplett möbliert):

- Vorraum
- Essküche mit Balkonzugang
- Schlafzimmer
- Badezimmer & WC
- zusätzlicher Abstellraum (westseitig)

ZUSATZAUSSTATTUNG & TECHNIK

- Keller mit ca. 118,3 m²
- Zwei Garagen mit geschützten Stellplätzen
- Luft/Wasser-Wärmepumpe (Radiatoren im EG, Fußbodenheizung im DG)
- Photovoltaikanlage auf Ost- und Westdachflächen
- Glasfaseranschluss bis zur Grundstücksgrenze
- Energieausweis erstellt im Februar 2025

- Vollwärmeschutz

MODERNISIERUNGEN

- Ab 2008: Wärmedämmung der Fassade & laufende Innenrenovierungen
- 2021: Komplettes neues Dach nach Hagelschaden
- Ausbau des Dachgeschosses mit zwei großzügigen Gaupen

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Ruhige Sackgassenlage ohne Durchzugsverkehr
- Drei getrennte Wohneinheiten – ideal für Vermietung
- **Alle drei Wohnungen vollständig möbliert – sofort nutzbar oder vermietbar**
- **Kachelofen im Erdgeschoss als besonderes Wohnhighlight**
- Großzügige Wohnflächen & durchdachte Grundrisse
- Nachhaltige Energieversorgung (Wärmepumpe & PV-Anlage)
- Top Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- **Es besteht ein Mietpotenzial von über 3.000 € monatlich** (Angaben ohne Gewähr)

- Ein weiterer Pluspunkt ist, dass alle drei Wohneinheiten vollständig möbliert sind. Jede Wohnung verfügt über eine hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte sowie über Esstisch, Kästen und Betten.

Dadurch entstehen keine zusätzlichen Kosten für eine sofortige Vermietung oder Nutzung – alles ist bereits bezugsfertig.

Das Mobiliar ist als fixer Bestandteil vorgesehen und wird gemeinsam mit dem Mehrparteienhaus veräußert (Gesamtpreis für das komplette Mobiliar: 15.000 €).

FAZIT

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus Eigennutzung und Investment. Besonders hervorzuheben ist, dass **alle drei Wohneinheiten bereits vollständig möbliert sind** und somit sofort vermietet oder genutzt werden können – ein klarer Vorteil für Anleger.

ich freue mich auf Ihren Anruf

Mario Glocker

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap