

## Top Lage & Lebensqualität – Alles, was zählt, direkt vor der Tür



Die Sonne geht auf....

**Objektnummer: 1068/5207**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirtagwiese
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4813 Altmünster
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	7,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,60
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	186,09 €
Heizkosten:	60,31 €
USt.:	37,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Wolfgang Hechfelner

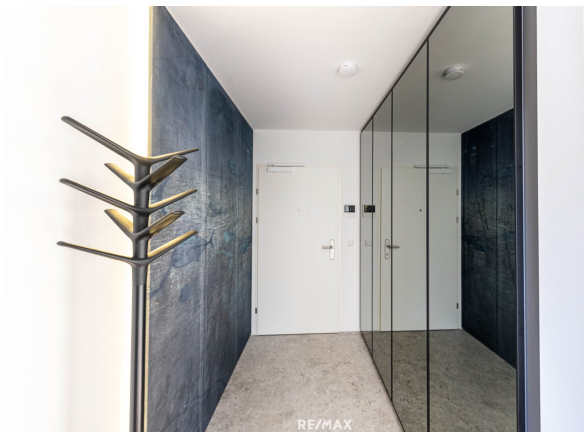
Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232

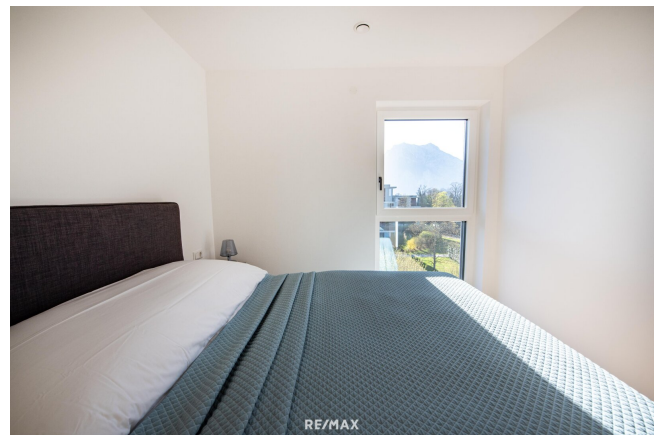
H +43 699 17 89 23  
F +43 7612 89 232-3

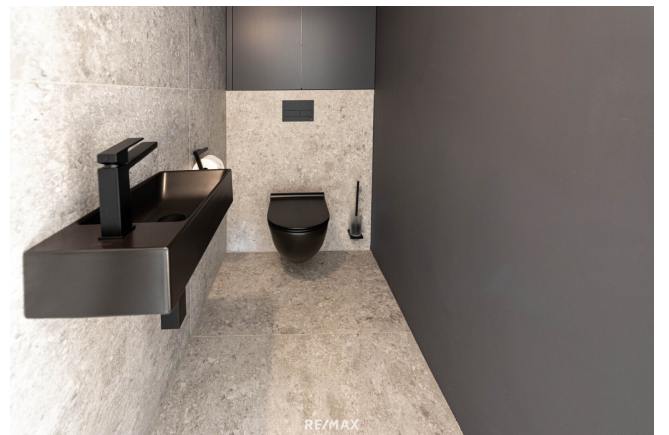
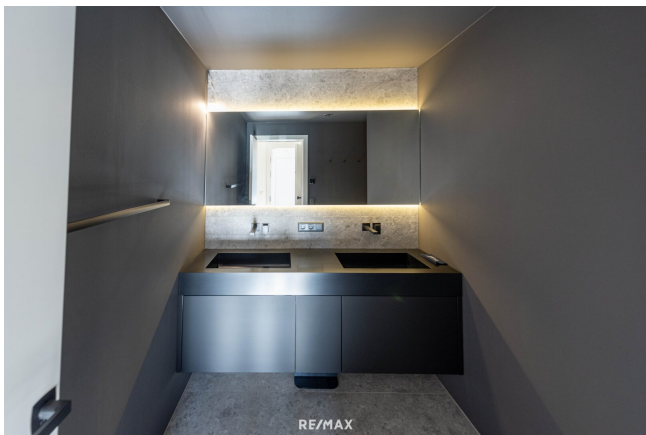
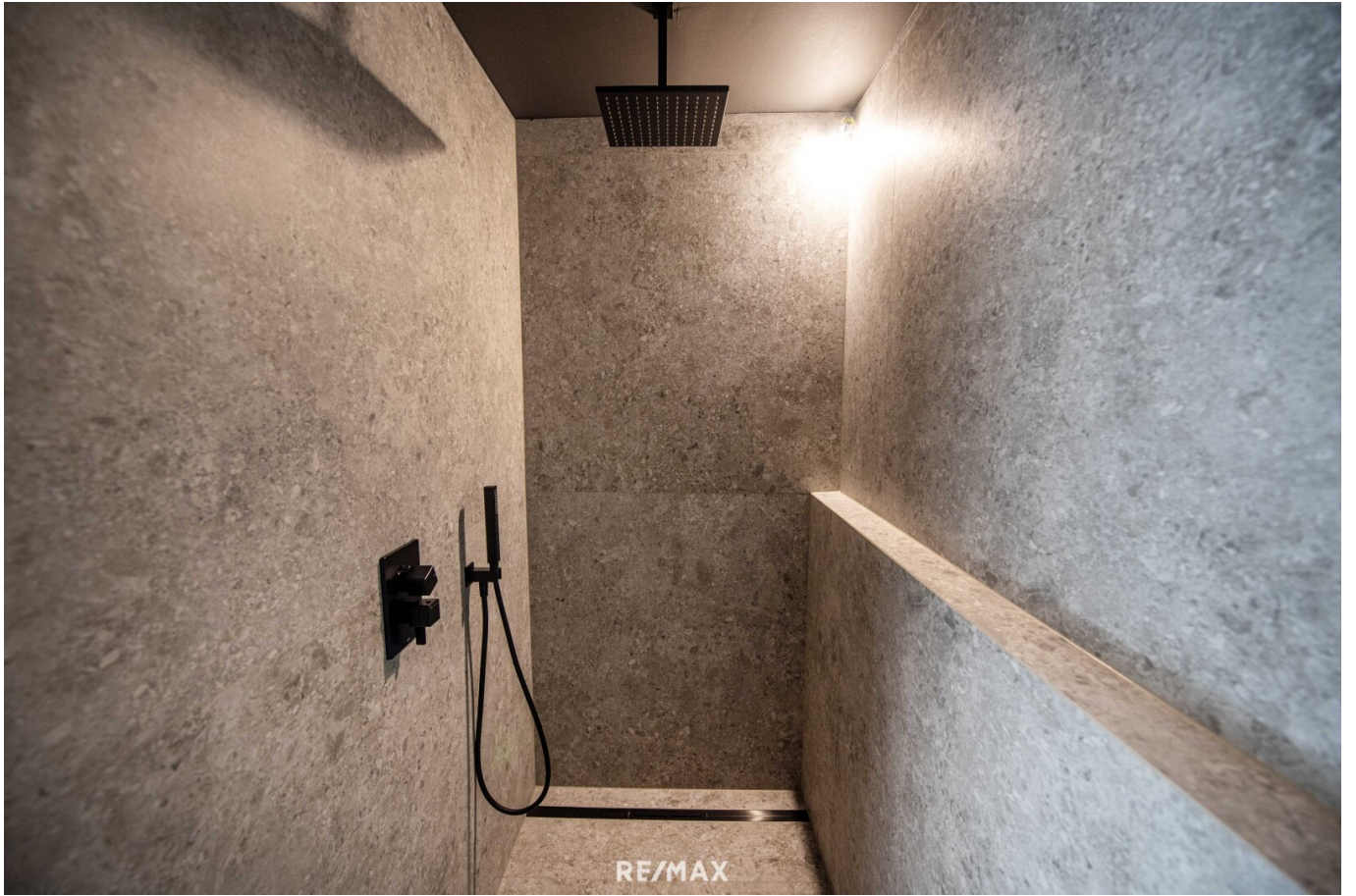
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

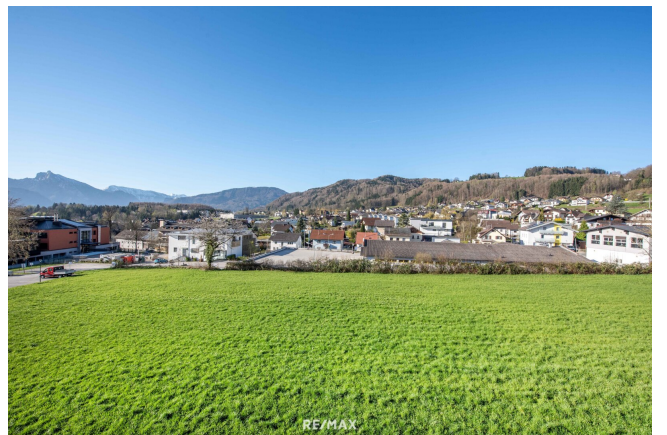
termin zur















## **Objektbeschreibung**

### ***Top Lage & Lebensqualität – Alles, was zählt, direkt vor der Tür***

#### ***Altmünster-Esplanade – Genuss & Bewegung am Wasser***

Nur 5 Minuten zu Fuß: Die wunderschöne Uferpromenade am Traunsee lädt ein zum Flanieren, Verweilen und Genießen. Hier verbinden sich kulinarische Highlights mit sportlichen Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Segeln, Schwimmen, Basketball, Fitness & Beachvolleyball – umgeben von traumhafter Berg- und Seekulisse.

#### ***Schlossparkanlage – Ruhe inmitten des Grünen***

Nur 3 Gehminuten entfernt beginnt die gepflegte Parklandschaft rund um das Schloss Altmünster – ein Ort für Entschleunigung, Spaziergänge und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür.

#### ***Spazier- & Wanderwege direkt vor der Tür***

Die beliebten Wege entlang des Josefwegs und des Stückelbachs starten praktisch vor der Haustür. Ob eine entspannte Runde im Grünen oder eine Wanderung hinauf zum Grasberg oder Gmundnerberg – hier bist Du mitten im Wald, am Bach und in der Natur zuhause.

#### ***Stadt Gmunden – urbaner Flair in Reichweite***

Nur 10 Autominuten entfernt liegt die lebendige Kultur- & Einkaufsstadt Gmunden mit

Wochenmarkt, Boutiquen, Cafés und der berühmten Esplanade. Ein Ort voller Geschichte, Handwerkskunst (z. B. Gmundner Keramik), Lebensfreude und dem einzigartigen Charme des Salzkammerguts – geprägt von Seepromenade, Bergkulisse und kultureller Tiefe.

***Fazit - Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten:***

Naturnahes, ruhiges Wohnen mit direkter Anbindung an Genuss, Bewegung, Bildung & Kultur. Hier beginnt Ihr neues Leben – zwischen See und Berg, zwischen Dorfgefühl und Stadtnähe.

***Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung - ich freue mich von Ihnen zu hören!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.750m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap