

## **Wohn- und Geschäftshaus in der Künstlerstadt Gmünd in Kärnten**



Zufahrt

**Objektnummer: 8332/137**

**Eine Immobilie von Kirchner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9853 Gmünd in Kärnten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	524.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Kirchner**

Kirchner Immobilien  
Dornbach 56  
9853 Gmünd in Kärnten

T +43 664 914 56 91







## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem Stadthaus in der Hinteren Gasse in Gmünd mit 3 Parkplätzen.

Das Erdgeschoss mit seinen 171 m<sup>2</sup> eignet sich hervorragend für Geschäftsräume oder es besteht die Möglichkeit diese Etage als Wohnraum zu nutzen. In dem angeschlossenen Anbau im Erdgeschosses befindet sich eine Werkstatt, mit einer Fläche von ca 99 m<sup>2</sup>, die ggf. auch als Garage adaptiert werden kann.

Im 1.OG befindet sich eine separate Wohnung mit 105m<sup>2</sup>, welche mit neu eingerichteter Küche, einem Schlafzimmer, einem großem Wohnzimmer, einem Badezimmer mit WC und einem Abstellraum ausgestattet ist.

Im 2. OG befinden sich zwei getrennte Wohnungen (eine Einheit mit ca 55m<sup>2</sup> und eine weitere Einheit mit ca 30m<sup>2</sup>) mit jeweils einem Schlafzimmer, einer Küche, Bad, WC und Dusche und einem Balkon mit Blick über die Dächer der Altstadt und die Stadtpfarrkirche von Gmünd.

Geheizt wird mittels Infrarotpanellen.

Das Haus steht unter Denkmalschutz. (Teilunterschutzstellung - ausgenommen ist das Innere des Anbaus, siehe Anlage)

Aufgrund der zentralen Lage ist Gmünd ein beliebter Urlaubsort und eignet sich perfekt für Tagesausflüge! Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen.

Die Gegend rund um Gmünd ist ideal für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Skifahren. Die Stadt Gmünd ist auch als Künstlerstadt bekannt, so finden Sie von historischen Gebäuden über Museum, alles was das Herz begehrt. Einkaufsmöglichkeiten mit kleinen Boutiquen, Bäckereien, Apotheke, Friseure, Gastronomiebetriebe, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind alle bequem zu Fuß zu erreichen.

Ein ausführliches Exposé lassen wir Ihnen gerne zukommen und stehen für Fragen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap