

**Charmante Eigentumswohnung mit Seeblick im  
ehemaligen Hotel Austria – direkt im Herzen der Stadt!**



**Objektnummer: 2027/1423**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,31
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	288,53 €
<b>Heizkosten:</b>	143,17 €
<b>USt.:</b>	59,01 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Demmel**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703

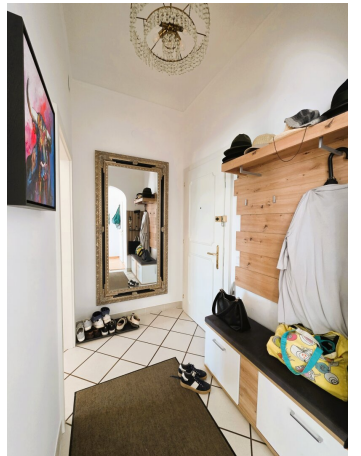
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

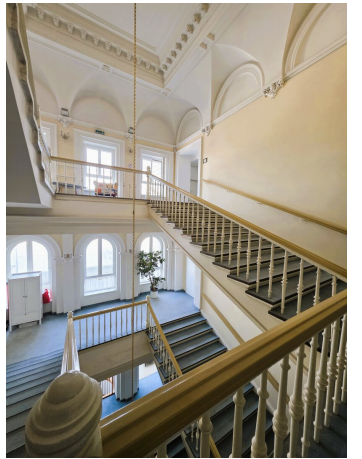


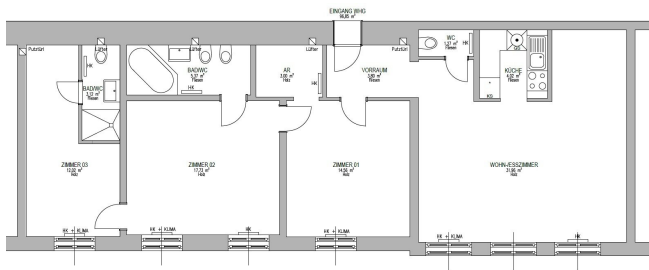












## Objektbeschreibung

Diese elegante 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines historischen Gebäudes, das einst als „Hotel Austria“ bekannt war, und vereint auf besondere Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Ein Lift bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstür.

Die großzügig geschnittene Wohnung verfügt über vier helle Zimmer, eine möblierte Küche, zwei Bäder, einen Vorraum sowie einen praktischen, separat gelegenen Raum (ca. 11 m<sup>2</sup>), der sich ideal als Büro, Hobbyraum oder Stauraum nutzen lässt. Besonders hervorzuheben sind die hohen Räume, die ein außergewöhnlich luftiges und repräsentatives Wohngefühl schaffen und den historischen Charakter der Immobilie zusätzlich unterstreichen.

Ein kleiner Balkon lädt dazu ein, den Blick auf den See direkt vor der Haustüre sowie die umliegende Bergkulisse zu genießen – Natur und Erholung beginnen hier buchstäblich vor der eigenen Tür.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und bietet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig optimaler Anbindung an das Stadtzentrum. Hier verbinden sich Urbanität und Erholung auf ideale Weise.

Erst kürzlich wurde eine umfassende Sanierung des Gebäudes durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist ein offenes Sanierungsdarlehen zu übernehmen: Die Kosten betragen ca. 24.840 € und werden monatlich über die Betriebskosten abgerechnet.

Die Wohnungsübergabe kann nach vorheriger Absprache auch bereits vor dem 1. August 2026 erfolgen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

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