

**Komplett möblierte 1–2-Zimmer-Wohnung mit schönem  
See- und Gebirgsblick in Gmunden**



**Objektnummer: 2027/1417**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,09
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,06 €
<b>Heizkosten:</b>	85,51 €
<b>USt.:</b>	26,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Demmel**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden











## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Gmunden, in der Rustonstraße, steht diese vollständig möblierte Wohnung im 4. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses mit Lift zum Verkauf.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Blick auf den See und die umliegende Berglandschaft, der sich sowohl von der Loggia als auch vom Wohnzimmer und dem Schlafbereich aus genießen lässt.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, eine möblierte Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie einen optisch abgetrennten Schlafbereich, der durch einen Einbaukasten bzw. Raumtrenner vom Wohnraum getrennt ist. Dadurch ergibt sich eine flexible Nutzung als 1- bis 2-Zimmer-Wohnung.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Allgemeine Parkplätze befinden sich direkt vor dem Gebäude.

Die zentrale Lage bietet eine gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeiteinrichtungen.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap