

## Sonnige 3-Zimmer-Gartenwohnung in zentrumsnaher Lage



K1600\_\_DSC0127

**Objektnummer: 2027/1095**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.599,45 €
<b>Kaltemiete (netto)</b>	1.219,64 €
<b>Kaltemiete</b>	1.473,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,48 €
<b>Heizkosten:</b>	84,05 €
<b>USt.:</b>	42,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Demmel**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703











## Objektbeschreibung

Die erst 2009 errichtete und von Beginn an geschätzte Wohnanlage liegt wirklich ideal. Nicht an vorderster Verkehrsfront und nah genug um das Auto dort zu lassen, wo wir es dem Klima zuliebe öfter stehen lassen sollten – in der Tiefgarage. In nur 5-7 Gehminuten erreicht man den Geheimtipp unter den Badeplätzen, den „Lehenaufsatz“; in gut 10 Gehminuten ist man im Zentrum.

Diese schön offen wirkende 3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten verfügt natürlich über eine möblierte Küche; das Bad mit Dusche und Wanne ist geräumig, das WC separat. Im Grundriss (in der Fotogalerie) erkennt man die praktische Raumanordnung. Die Sonnenausrichtung ist perfekt, entsprechend hell ausgeleuchtet sind die Räume.

Auch von den Schlafzimmern aus kann man direkt in den Garten gehen.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels zentralem Gas-Brennwert-Kessel und einer Solaranlage; die Wärmeabgabe in der Wohnung erledigt die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung passiert natürlich individuell.

\* 1 Tiefgaragenstellplatz + angrenzendem Kellerraum + Gartenhütte

\* optionaler 2. Stellplatz à Carportplatz (zzgl. 50,-/Monat)

\* Lift

\*zentrale Wohnraumbelüftung

\* Schneeräumung, Grünanlagenpflege u. Reinigung d. Allgemeinflächen sind in den Betriebskosten enthalten

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap