

**Äußerst großzügiges 1-2 Familienhaus mit großem Garten
am Stadtrand von Gmunden!**



Objektnummer: 2027/1428

Eine Immobilie von Bönisch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Freiwillige Schützen-Straße 4
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	195,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	205,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,60
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Robert Bönisch

Bönisch Immobilien
Anton Schosser-Str. 1
4810 Gmunden



















Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich in der Freiwilligen Schützenstraße und bietet mit rund **195 m² Wohnfläche** ausreichend Platz für eine große Familie oder auch zwei Generationen.

Es wurde zwischen **1960 und 1963** errichtet und überzeugt durch eine solide Bausubstanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im **Erdgeschoß** befinden sich eine gemütliche Küche mit Essbereich, ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten, **2 Schlafzimmer**, ein Badezimmer mit Dusche und Toilette, ein zentraler Vorraum.

Das **Obergeschoß** beherbergt **4 Schlafzimmer** (eines davon war ursprünglich als Küche geplant) – eines davon mit kleinem Balkon, ein Badezimmer mit Wanne und Toilette, sowie einen Vorraum und ein kleiner Abstellbereich.

Das Stiegenhaus ist von den beiden Wohnbereichen getrennt, das eine **Adaptierung auf 2 getrennte Wohnungen** erleichtert.

Das Haus ist teilunterkellert. Der Keller ist über das Stiegenhaus und durch eine große Garage erreichbar.

Eine **zweite Garage** wurde auf der Nordseite des Hauses errichtet. Bei diesem Bauvorhaben wurden auch der Hauszugang überdacht sowie ein überdachter Geräteraum geschaffen, von dem man in das Haus sowie in den Garten gehen kann.

Der **außergewöhnlich große Garten (Gesamte Grundstücksfläche umfasst ca. 1.417m²)** ist von der Straße mittels einer Lärmschutzwand getrennt und leicht abschüssig, das den Straßenlärm erheblich reduziert.

Beheizt wird das Haus seit 2018 mittels einer **Gastherme**. Der alte „Allesbrenner“ wurde zur Sicherheit im Keller stehen lassen.

Zur Unterstützung für die **Warmwasseraufbereitung** wurde im Jahr 1998 eine ca. 8m² große **Solartherme** am Dach montiert.

Weiters befindet sich eine **Wasserzisterne** gleich neben dem Haus. Dabei sind an der Brauchwasserpumpe beide Toiletten, die Waschküche im Keller sowie ein Außenanschluss zum Gartengießen angeschlossen.

Noch ein paar Fakten zum Haus:

~ 1960 bis 1963 Errichtung des Hauses

~ 1968 Zubau der zweiten Garage

~ 1998 wurde das Dach mit Bramac Donau Ziegel neu gedeckt.

~ 2025 wurde das Dach von der zweiten Garage neu gedeckt.

~ Seit dem Bestehen des Hauses wurden je nach Bedarf die Küche im Erdgeschoß getauscht, tlw. Heizkörper erneuert, gefliest, das Badezimmer mit der großen barrierefreien Dusche teilsaniert, ...

Infrastruktur: Keine 750m sind es zur bekannten Bäckerei Hinterwirth und ca. 1,3km zum Spar.

Das Stadtzentrum befindet sich in ca. 2,5km Entfernung - ist jedoch gemütlich mit dem Bus, oder auf dem Spazier- und Radweg entlang der Traun erreichbar.

Apropos Traun: Diese befindet sich in nur 300m Luftlinie – dazwischen liegt das Naherholungs- und Wasserschutzgebiet mit dem Motorikpark mit Laufstrecke, Fitnessgeräten sowie Spielgeräte für die Kleinen, geschützt im kühlen Auwald.

Ein funktionales und gleichzeitig behagliches zuhause in praktischer Lage – ideal für Familien (Großfamilien oder 2 befreundete Familien)!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.550m
Apotheke <1.275m
Krankenhaus <2.575m
Klinik <2.825m

Kinder & Schulen

Schule <800m
Kindergarten <1.375m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <725m
Einkaufszentrum <1.325m

Sonstige

Bank <575m
Geldautomat <1.400m
Post <1.650m
Polizei <1.725m

Verkehr

Bus <125m
Straßenbahn <1.525m
Bahnhof <1.700m
Autobahnanschluss <5.725m
Flughafen <5.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap