

**Repräsentative Gründerzeit-Stadtvilla in zentraler Lage mit
viel Potential!**



Villa

Objektnummer: 1068/5244

Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl Plentzner-Straße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	425,00 m ²
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	3
Stellplätze:	5
Garten:	530,00 m ²
Keller:	75,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	1.198.500,00 €
Provisionsangabe:	

43.146,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Hechfelner

Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232
H +43 699 17 89 23 20
F +43 7612 89 232-30





REMAX



REMAX



REMAX









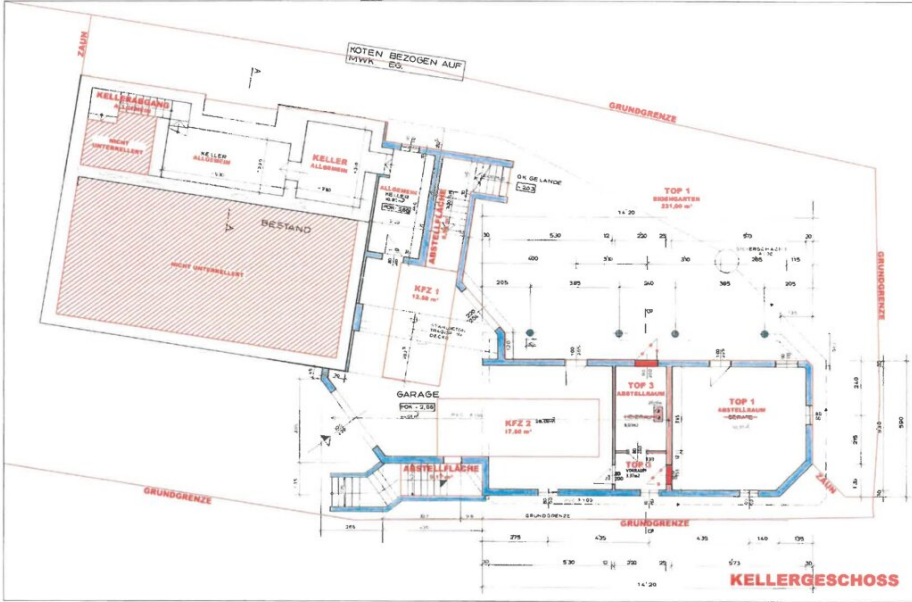


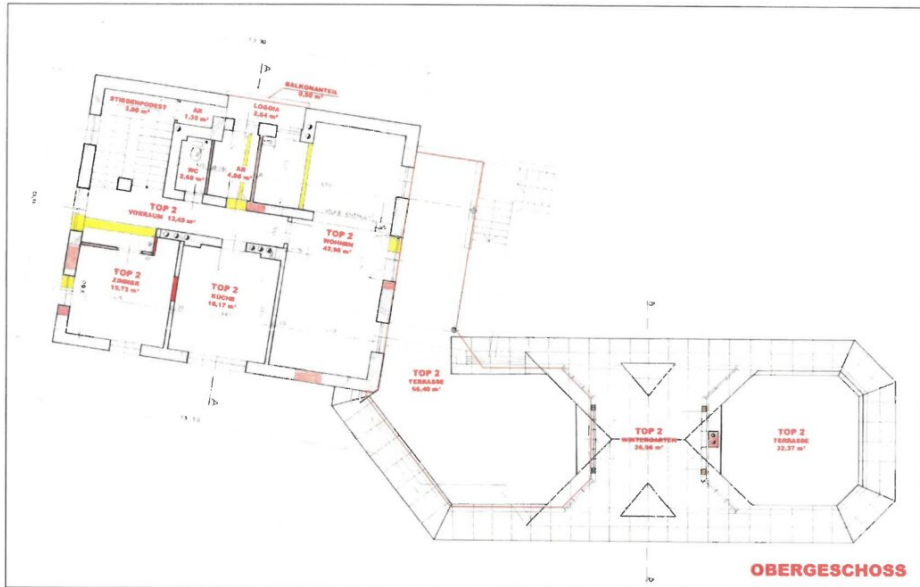


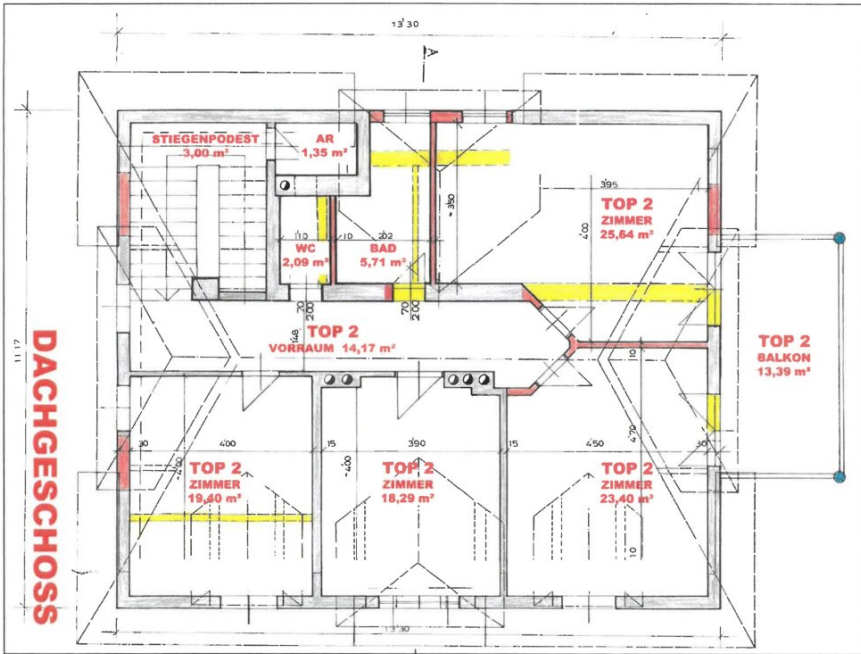












REMAX

Plan

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traum - Zuhause in Gmunden!

Diese **exklusive Villa** vereint großzügigen Wohnkomfort mit einer traumhaften Lage und bietet Ihnen auf beeindruckenden 425 m² Wohnfläche ein Zuhause der Spitzenklasse.

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach? Dann finden Sie hier eine Lösung. Ebenso, wenn Sie die ganze Familie vereinen wollen, nah beisammen, aber doch getrennt. Insgesamt finden Sie hier **3 Einheiten**, die auch **parifiziert** sind und dadurch individuell nutzbar sind. Übrigens, die Raumhöhen mit knapp 3 m sind nicht alltäglich und verleihen ein völlig neues Wohngefühl.

TOP 1 mit ca. 112m² liegt im EG der Villa samt Garten, ca. 30 m² Terrasse und Extra Zimmer mit 16,5 m²

TOP 2 mit ca. 213 m² erstreckt sich über OG - DG in der Villa, ca. 100 m² Terrassen, Wintergarten, Balkon

TOP 3 mit ca. 84 m² ist im Nebengebäude mit eigenem Zugang

Das gepflegte Anwesen besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für Ihre Familie und Gäste bietet. In jeder Wohnung ist eine Küche vorhanden, ein Highlight für alle Hobbyköche und bietet beste Voraussetzungen für kulinarische Erlebnisse. Die zwei Stellplätze sowie 2-3 Garagenplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten – ein echtes Plus in dieser beliebten Wohngegend. Über das vorhandene Mobiliar kann gerne verhandelt werden.

Genießen Sie Ihre Freizeit im liebevoll angelegten Garten oder auf einem der zahlreichen Außenbereiche: Balkon, Loggia und gleich drei Terrassen laden zum Entspannen und Verweilen ein. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein herrlicher Ausblick auf den Grünberg und den "Wächter des Salzkammergutes", Traunstein sowie über die Dächer der Stadt – ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Die hochwertige Innenausstattung lässt keine Wünsche offen: Fliesen, Parkett und edler Steinboden schaffen ein harmonisches Ambiente. Die moderne Gas-Zentralheizung in Kombination mit einem gemütlichen Kamin (im TOP 2) sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten. Für Beschattung ist bei allen Fenstern mit Rollläden gesorgt.

Für Liebhaber edler Tropfen, finden Sie im bestehenden Weinkeller die besten Voraussetzungen zum Lagern Ihrer "persönlichen Schätze" vor.

Diese Villa in Gmunden ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort, an dem Lebensqualität auf höchstem Niveau gelebt wird. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot

und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Zuhause in einer der schönsten Regionen Oberösterreichs!

Interessant für Sie? Dann zögern Sie nicht und rufen heute noch an! Ich freue mich, Sie persönlich kennen zu lernen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.250m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap