

**Perfekte Kombination aus Komfort, Flexibilität und
nachhaltiger Ausstattung!**



Objektnummer: 3204/603

Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4810 Gmunden |
| Baujahr: | 1970 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 72,73 m ² |
| Nutzfläche: | 72,73 m ² |
| Gesamtfläche: | 72,73 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Keller: | 5,20 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 101,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,40 |
| Kaufpreis: | 249.000,00 € |
| Betriebskosten: | 144,50 € |
| Heizkosten: | 32,38 € |
| USt.: | 20,93 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



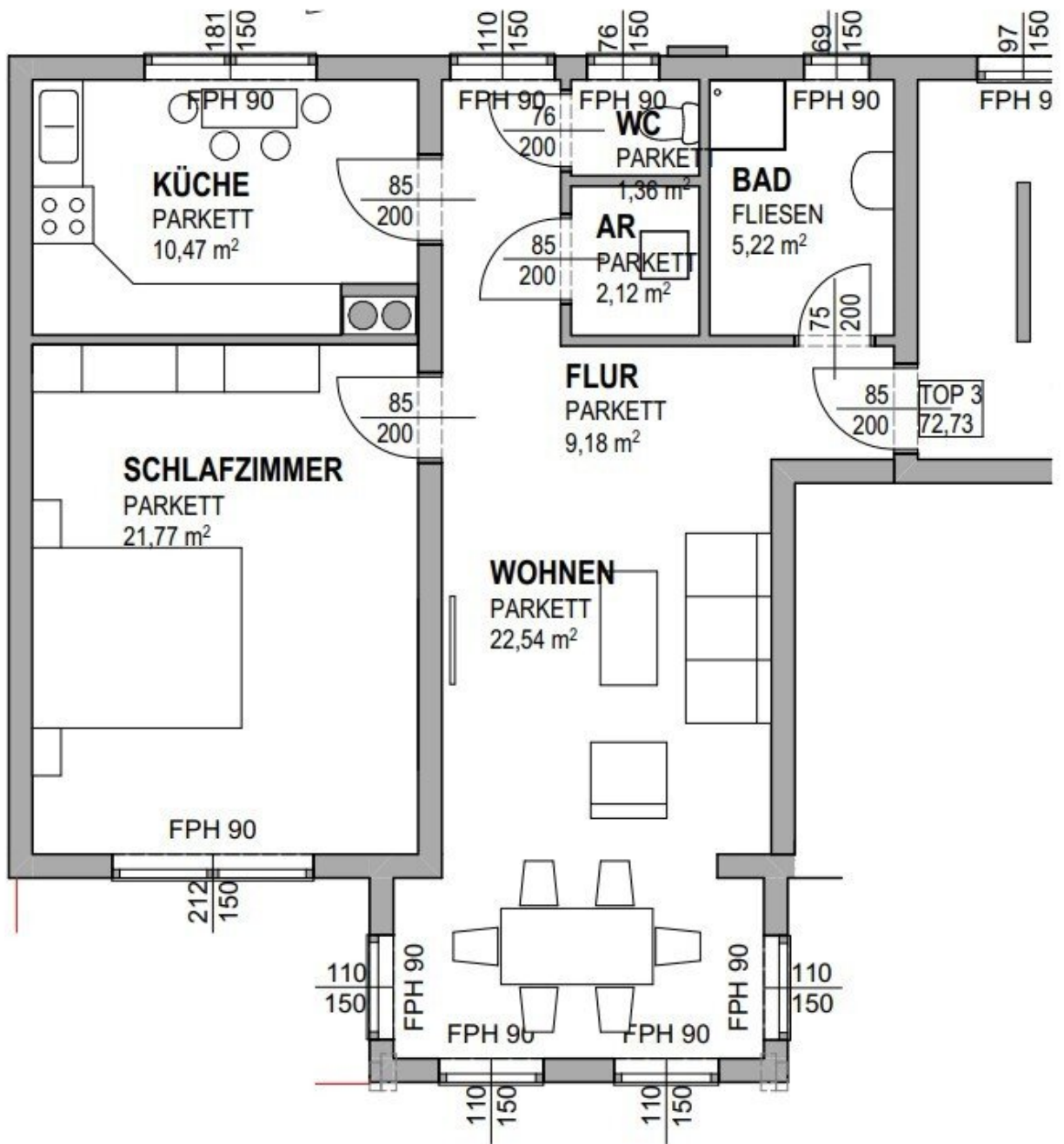
Alexander Höchtl

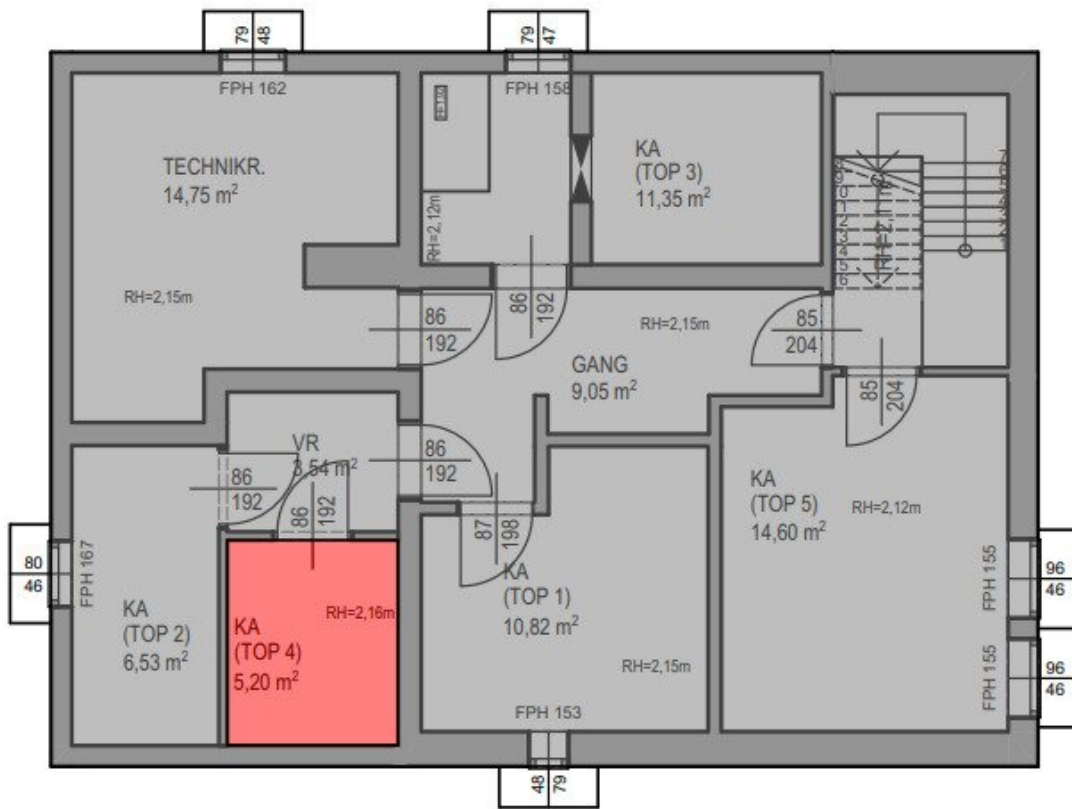


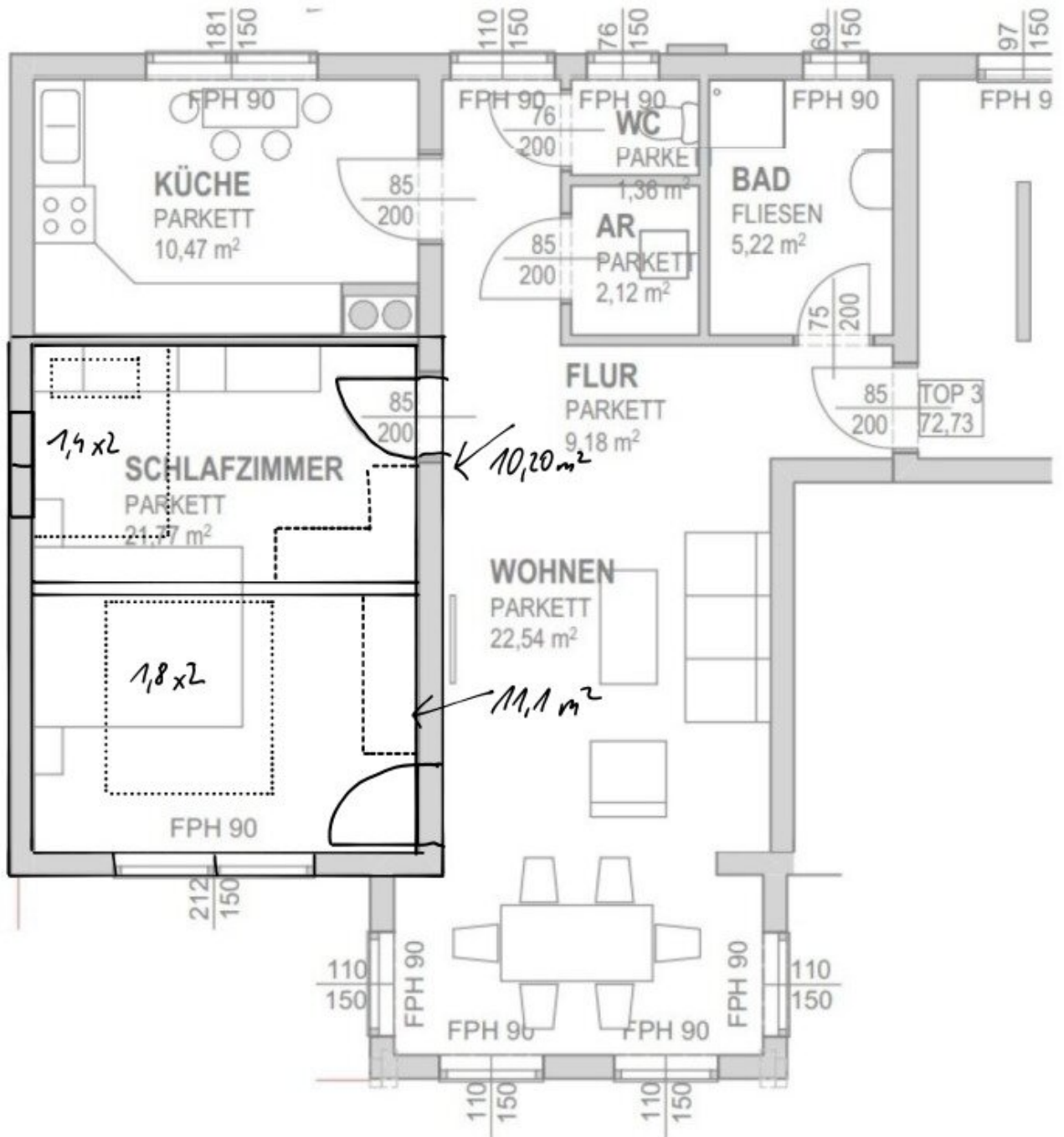












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in der Theresienthalstraße 35, 4810 Gmunden! Diese modern sanierte Wohnung im 1. Obergeschoss bietet ca. 72,73 m² Wohnfläche und einen durchdachten, flexiblen Grundriss: Wohn-Essbereich, vollausgestattete Küche, Badezimmer, separates WC sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Der großzügige Schlafbereich lässt sich durch eine bereits vorhandene Trennwand und eine zusätzliche Türöffnung unkompliziert in zwei vollwertige Zimmer unterteilen – so wird aus der 2-Zimmer-Wohnung mit überschaubarem Aufwand eine vollwertige 3-Zimmer-Wohnung.

Highlights der Wohnung:

- ? Variables Raumkonzept – Schlafbereich flexibel als ein oder zwei Zimmer nutzbar (ca. 10,20 m² + ca. 11,10 m²)
- ? Trapa-Parkettböden für ein angenehmes Wohngefühl
- ? Küche bereits inkludiert
- ? Umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe – energieeffizientes Heizen
- ? Außenliegender Sonnenschutz für optimalen Wohnkomfort
- ? Großzügiges Kellerabteil (ca. 5,2 m²) als zusätzlicher Stauraum

Gmunden am Traunsee

Gmunden vereint städtische Infrastruktur mit einer traumhaften Naturlage direkt am Traunsee. Schloss Ort, die charmante Altstadt sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern und Wassersport machen die Stadt zu einem besonders attraktiven Wohnort. Ein weiterer Pluspunkt der Lage: Öffentliche Badeplätze an der Traun sind in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar – perfekt für spontane Abkühlung oder entspannte Nachmittage am Wasser.

Kurzzeit-Ferienvermietung

Die Wohnung ist ausdrücklich für Kurzzeit-Ferienvermietung zugelassen – ideal für Investoren oder alle, die die Wohnung gelegentlich als Ferienwohnung nutzen möchten.

Kaufpreis & Finanzierung

Wohnung: EUR 225.000,00

2 Stellplätze: EUR 24.000,00

Gesamtpreis: EUR 249.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % (Der Verkauf dieser Wohnung erfolgt durch das Unternehmen ImmoKron. Die Vermarktung auf dieser Plattform dient ausschließlich zu Werbezwecken.)

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung Kosten: 1.1%

Entdecken Sie unser gesamtes Angebot und alle weiteren Dienstleistungen auf www.valar.at

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap