

**PROVISIONSFREI! Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit  
Traunsteinblick - Kurzzeitvermietung erlaubt!**



**Objektnummer: 2288/46**

**Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,73 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	239.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,15 €
<b>USt.:</b>	14,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Alexander Höchtl

VALAR Immobilien Gm  
Annastraße 5 / 3a, 4810  
4810 Gmunden

T +43 664 220 28 89  
H +43 664 220 28 89

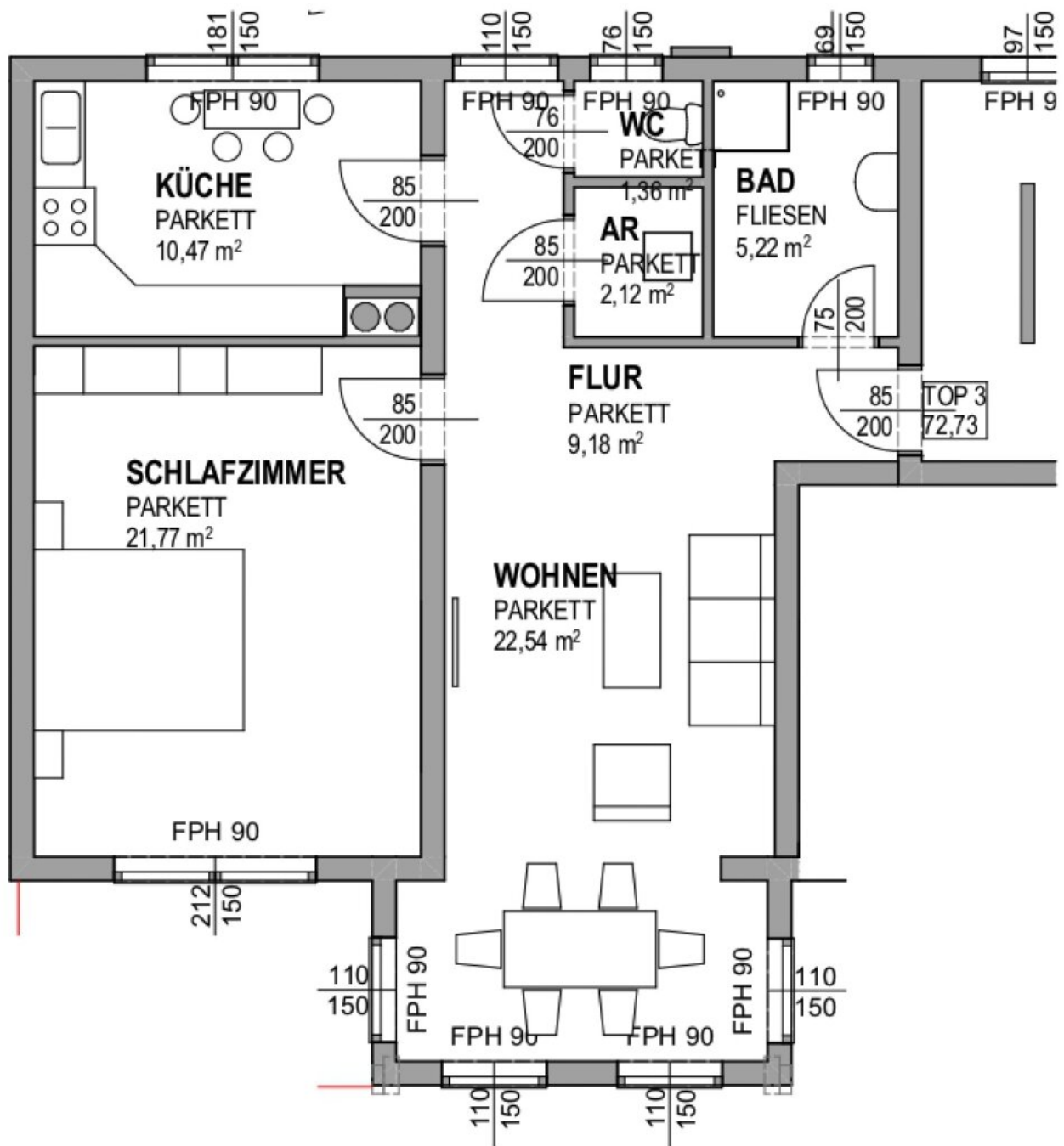
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur







## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Wohnung im 1. Obergeschoss vereint Wohnkomfort, Flexibilität und attraktives Investmentpotenzial. Auf rund 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein großzügiges Wohnzimmer, eine geräumige Küche mit Platz für einen Esstisch, ein Schlafzimmer mit der Möglichkeit, dieses mit geringem Aufwand in zwei separate Zimmer zu teilen, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die südseitige Ausrichtung sorgt für helle und freundliche Wohnräume. Gleichzeitig bleibt die Wohnung dank der soliden Bauweise und des außenliegenden Sonnenschutzes auch an warmen Sommertagen angenehm kühl.

Ein besonderes Highlight für Anleger: Laut Wohnungseigentumsvertrag ist die Kurzzeitvermietung ausdrücklich erlaubt. Zudem gibt es bereits Interessenten, die für zukünftige Eigentümer das Management und die operative Abwicklung einer Kurzzeitvermietung übernehmen würden.

Die Lage verbindet Natur, Freizeit und Infrastruktur auf ideale Weise. In nur etwa 5 Gehminuten erreichen Sie mehrere Badeplätze entlang der Traun. Die malerische Innenstadt von Gmunden sowie der Traunsee sind in rund 10 bis 15 Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Im Kaufpreis sind bereits zwei PKW-Stellplätze inkludiert. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude und sorgt für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung.

Ein weiterer Vorteil: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für die Käufer.

### **Highlights der Wohnung:**

? Variables Raumkonzept – Schlafbereich flexibel als ein oder zwei Zimmer nutzbar (ca. 10,20 m<sup>2</sup> + ca. 11,10 m<sup>2</sup>)

? Trapa-Parkettböden für ein angenehmes Wohngefühl

? Küche bereits inkludiert

? Umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe – energieeffizientes Heizen

? Außenliegender Sonnenschutz für optimalen Wohnkomfort

? Großzügiges Kellerabteil (ca. 5,2 m<sup>2</sup>) als zusätzlicher Stauraum

## **Kaufpreis inkl. 2 Stellplätze**

Anleger: **EUR 239.950 zzgl. 20 % USt.**

Eigennutzer: **EUR 249.000**

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung Kosten: 1.1%

Entdecken Sie unser gesamtes Angebot und alle weiteren Dienstleistungen auf [www.valar.at](http://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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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