

**Wohnen über der Esplanade – modernes See-Apartment
mit atemberaubendem Traunsee-Blick**



Objektnummer: 7056/206

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1960
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,30 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Gesamtmiete	995,19 €
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	906,08 €
Betriebskosten:	91,08 €
USt.:	89,11 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerald Krentl



















Objektbeschreibung

Dieses im Jahr **2024 vollständig kernsanierte 1-Zimmer-Apartment** bietet auf rund **31 m²** eine seltene Kombination aus **hochwertigem Wohnkomfort, spektakulärer Aussicht und perfekter Lage direkt oberhalb des Traunsees.**

Die Wohnung befindet sich mittig im oberen Geschoss eines gepflegten Wohnhauses und wurde im Zuge der Sanierung **komplett neu aufgebaut.** Das Ergebnis ist eine moderne, stilvolle und sofort bezugsfertige Wohnung, die sich hervorragend als **Zweitwohnsitz, Wochenendwohnung oder Rückzugsort im Salzkammergut** eignet.

Das absolute Highlight ist der großzügige, mittig situierte Balkon mit **elektrischer Markise** und einem **atemberaubenden Blick auf den Traunsee.** Von hier aus genießen Sie einen einzigartigen Panoramablick über die Esplanade, Richtung Schloss Ort, den Grünberg, den Traunstein und weit über den See. Das Gefühl, dem Wasser so nahe zu sein, ist außergewöhnlich – fast so, als könnte man direkt vom Balkon in den Traunsee springen.

Die Wohnung wird **vollständig möbliert und ausgestattet** übergeben und ist somit im wahrsten Sinne des Wortes: **Koffer packen – einziehen – wohlfühlen.**

Das Apartment verfügt über:

- moderne und hochwertige Komplettausstattung
- **stilvolles Badezimmer**
- offene Raumgestaltung
- elektrische Fußbodenheizung
- **großzügiger Balkon mit elektrischer Markise**
- Lift im Haus
- sehr **niedrige laufende Betriebskosten** von rund 100 € monatlich

Gerade die elektrische Fußbodenheizung ist für Zweitwohnsitz-Nutzung besonders praktisch, da sie geringe Grundkosten verursacht und flexibel steuerbar ist.

Durch die komplette Möblierung, die hochwertige Ausstattung und die ausgezeichnete Lage eignet sich diese Wohnung ideal für Menschen, die Gmund und das Salzkammergut lieben und einen unkomplizierten Rückzugsort am See suchen.

Die Vermietung erfolgt **direkt durch den Eigentümer**.

Bei Fragen oder Interesse stehen wir Ihnen gerne jederzeit für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die **See, Stadt, Natur und Lebensqualität** in perfekter Kombination genießen möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap