

**Frisch saniert - 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 67 m<sup>2</sup> Terrasse -  
Seeblick und Bademöglichkeit - Zweitwohnsitz erlaubt!**



Terrasse

**Objektnummer: 2288/47**

**Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.175,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.329,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,55 €
<b>Heizkosten:</b>	29,90 €
<b>USt.:</b>	139,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

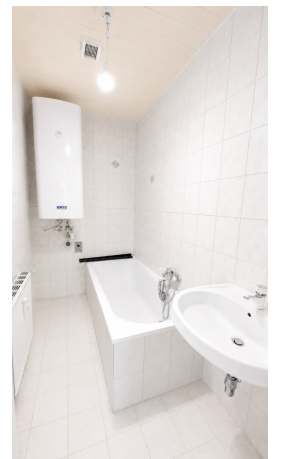
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

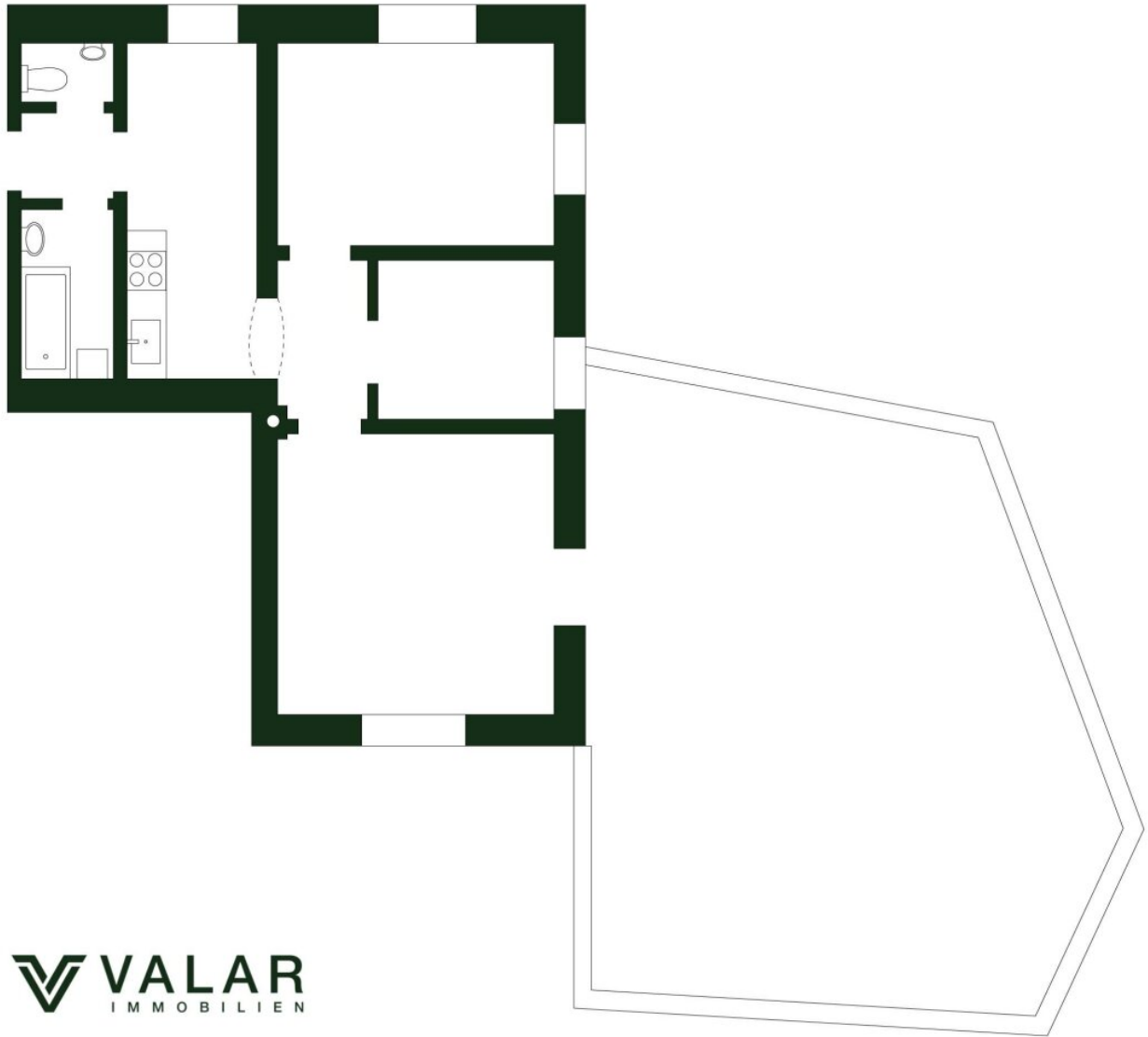
## Ihr Ansprechpartner



Alexander Höchtl







**VALAR**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ebenfalls umfassend sanierten Wohnhauses mit nur acht Einheiten. Der vielseitige Grundriss, die neu eingebaute Maßküche und die rund 67 m<sup>2</sup> große Terrasse schaffen ein stimmiges Wohnkonzept mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen ins Grüne. Das Strandbad Gmunden, der Lehenaufsatz mit seinem bekannten Fischbrater sowie die Toscana sind ebenso fußläufig erreichbar wie die Gmundner Innenstadt. Die unmittelbare Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus Naherholung, Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Ein PKW-Stellplatz ist bereits in der Miete inkludiert. Darüber hinaus ist die Nutzung als Zweitwohnsitz ausdrücklich erlaubt.

- 2,5 Zimmer mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 67 m<sup>2</sup> Terrasse mit leichtem Seeblick und Ost-Ausrichtung
- Umfassend saniertes Wohnhaus sowie vollständig modernisierte Wohnung
- Neue, hochwertige Maßküche
- Edler Echtholzparkettboden
- Nachhaltige Pellet-Zentralheizung
- Strandbad, Toscana, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem fußläufig erreichbar
- PKW-Stellplatz bereits in der Miete inkludiert
- Zweitwohnsitz möglich

## Mietkonditionen:

- Hauptmietzins: EUR 1.173,19
- Betriebskosten: EUR 154,55
- Heizkosten: EUR 29,90
- USt.: 139,19
- **Gesamtmiete inkl. Stellplatz und Heizung: EUR 1.499,00**
- Tritt eine juristische Person als Mieter auf, fällt eine Provision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten an.

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap