

Stadthaus am Graben in Gmunden - Liegenschaft mit vielfältigen Möglichkeiten



Objektnummer: 1637/3677

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Graben
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	437,00 m²
Nutzfläche:	589,00 m²
Verkaufsfläche:	75,16 m²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,28
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Provisionsangabe:	

68.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

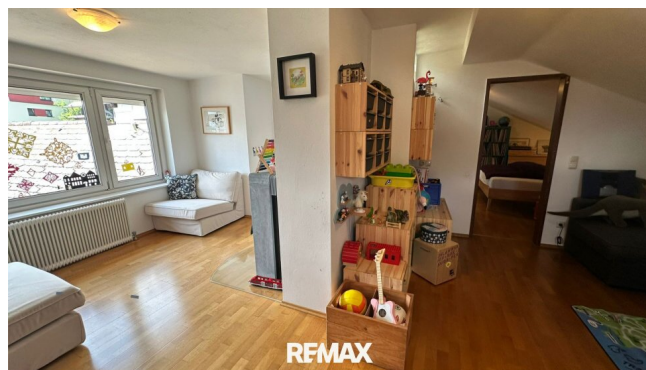
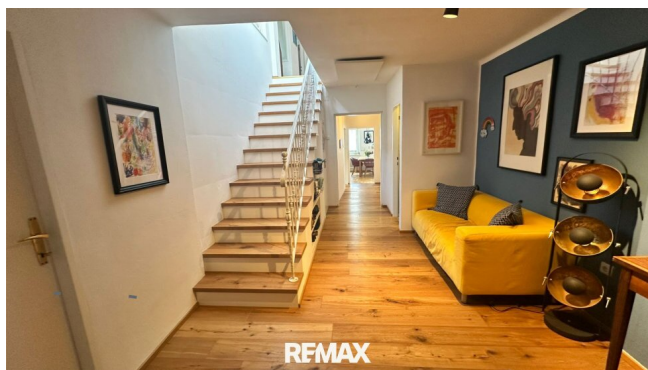


Andreas Reindl

REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36

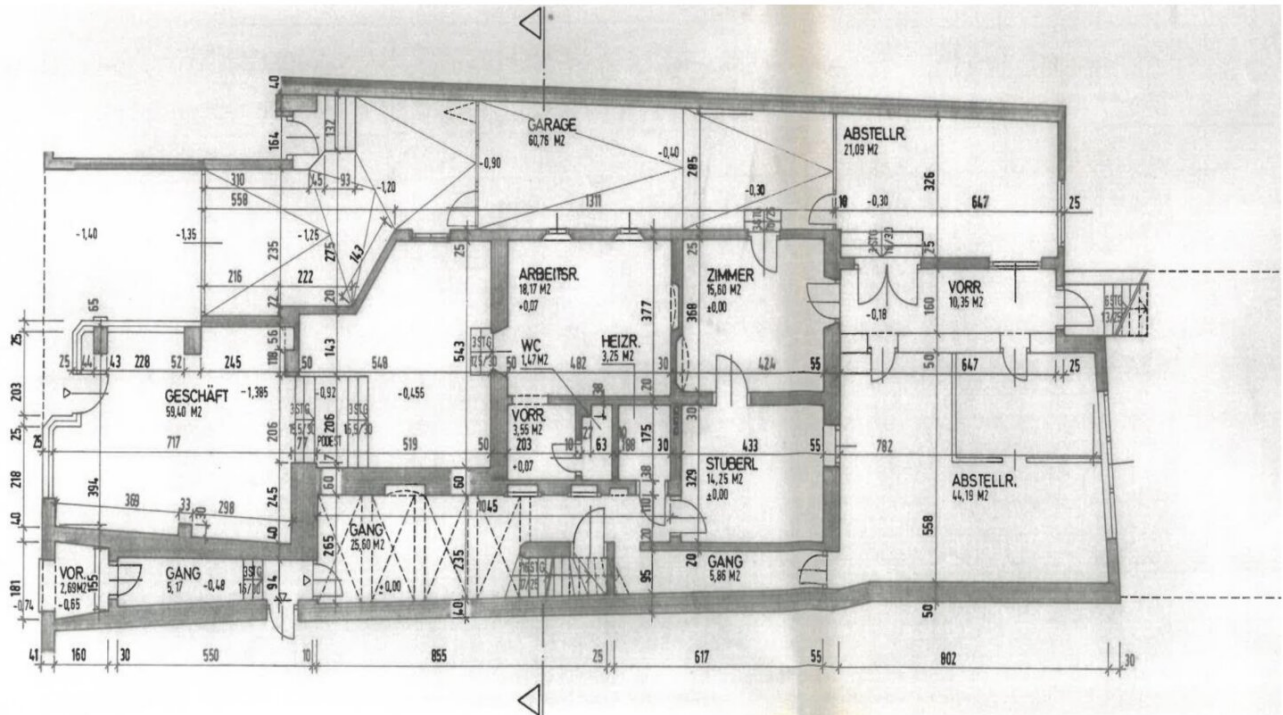






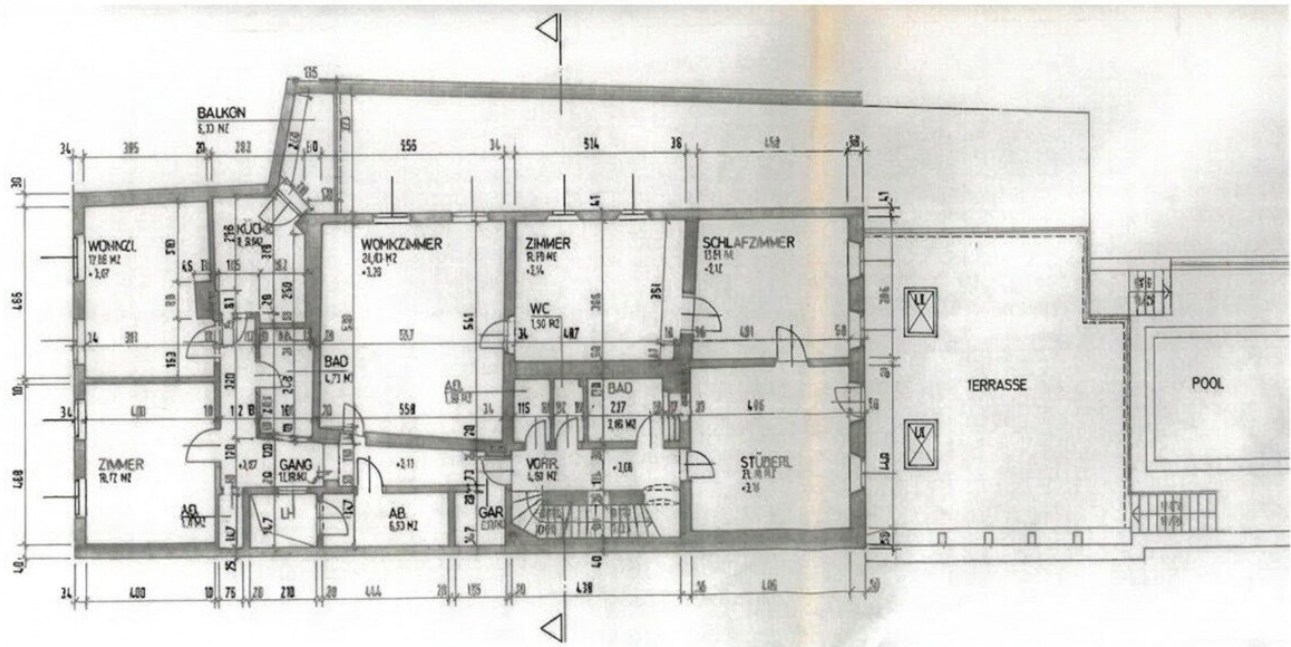


Erdgeschoss / Geschäft



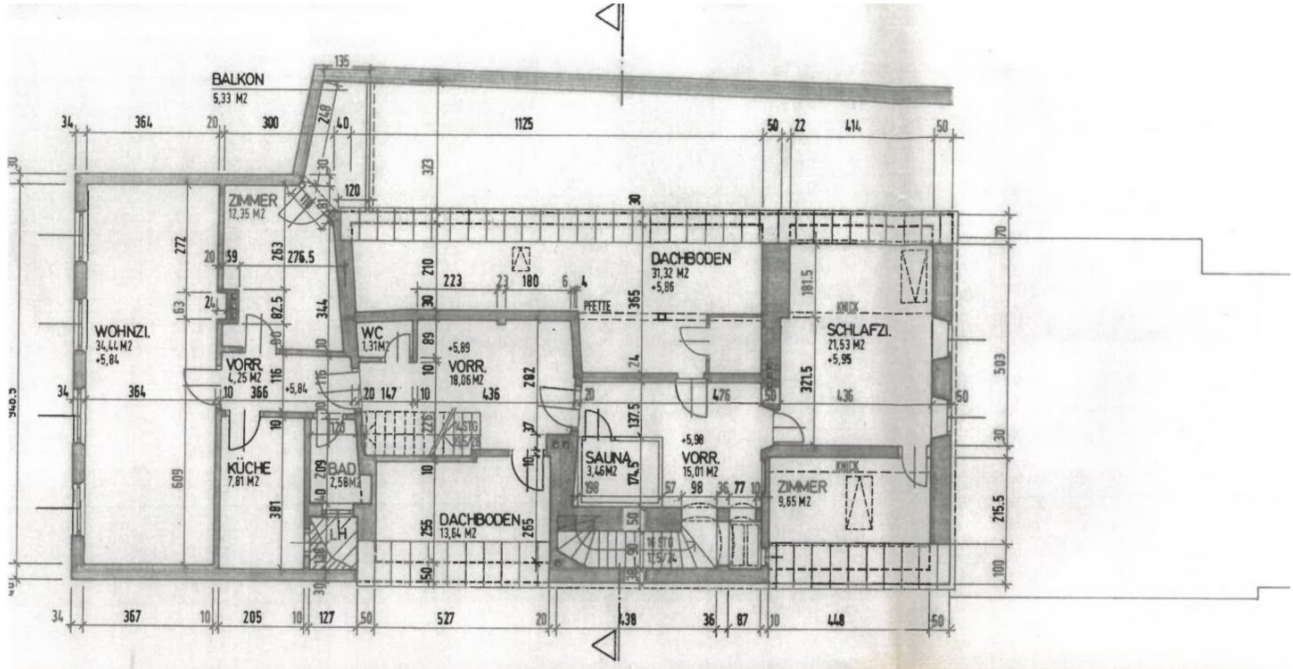
REMAX

Obergeschoß



REMAX

2. Obergeschoss / Dachgeschoss



REMAX

Objektbeschreibung

Rarität am Graben – Stadthaus im Herzen von Gmunden

Historische Lage. Außergewöhnliche Liegenschaft. Einzigartiges Wohnerlebnis.

Mitten im historischen Zentrum von Gmunden, in bester Lage am Graben, gelangt ein Stadthaus zum Verkauf.

Das Herzstück bildet die luxuriöse Maisonettewohnung im zweiten Obergeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Auf rund **200 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, das Anfang der 2000er Jahre realisiert wurde.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die einen spektakulären Rundumblick über die Dächer der Altstadt, den Traunsee und die umliegende Bergwelt eröffnet. Diese Aussicht zählt zweifellos zu den schönsten, die das Zentrum von Gmunden zu bieten hat.

Im ersten Obergeschoß befindet sich eine weitere großzügige Wohnung mit rund 172 m² Wohnfläche sowie einer weitläufigen Terrasse. Diese Flächen können gerne in mehrere kleinere Wohnung aus- und umgebaut werden, und machen damit die Liegenschaft auch für Kapitalanleger attraktiv.

Das Erdgeschoß bietet neben einer Garage (mit schmaler Einfahrt) ein rund 75 m² großes Geschäftslokal, das derzeit vermietet ist und somit laufende Mieteinnahmen generiert.

Eckdaten

- Stadthaus in begehrter Zentrumslage am Graben in Gmunden
- Exklusive Maisonettewohnung mit ca. **200 m²**
- Ausgebautes Dachgeschoß mit hochwertiger Ausstattung
- Großzügige Dachterrasse mit unvergleichlichem Panorama über Stadt und Traunsee
- Zweite Wohnung im 1. Obergeschoß mit ca. **172 m²** und großer Terrasse

- Garage im Erdgeschoß
- Vermietetes Geschäftslokal mit ca. **75 m²**
- Kombination aus exklusivem Wohnen und attraktiver Kapitalanlage

Besonderheiten

Immobilien dieser Qualität und Lage sind in Gmunden eine absolute Seltenheit. Das Stadthaus verbindet historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort und bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren oder Familien, die repräsentatives Wohnen im Herzen der Stadt suchen.

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere schätzen – mit exklusivem Wohnkomfort, spektakulärer Aussicht und einer der besten Adressen Gmundens.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap