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


RE/MAX


GALERIE
RE/MAX


ANTIQUITÄTEN
DIE ALTE METZG
RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

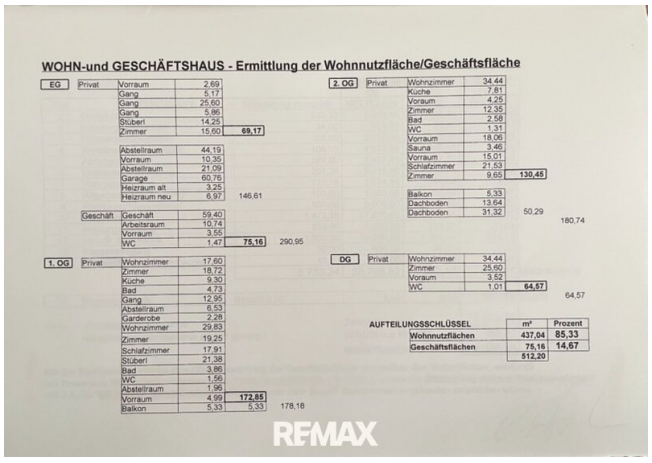

RE/MAX











WOHN-und GESCHÄFTSHAUS - Ermittlung der Wohnnutzfläche/Geschäftsfläche

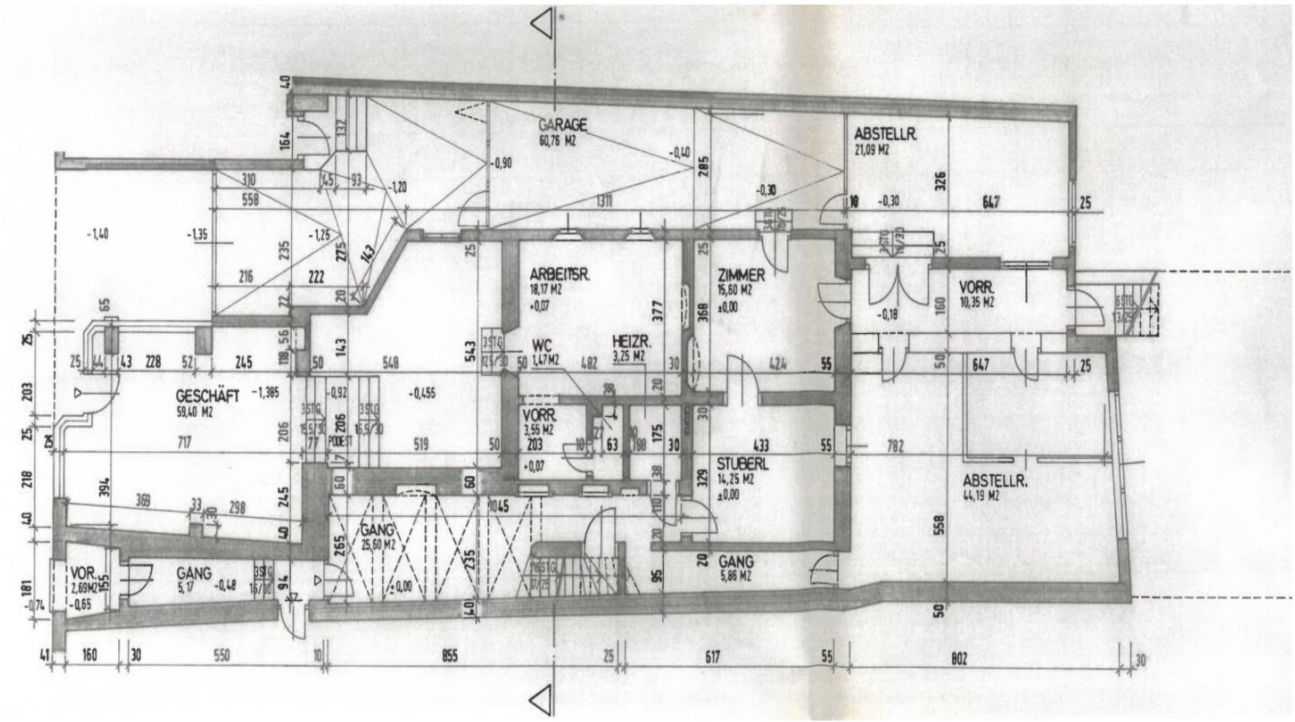
EG	Privat	Vorraum	2,69			
		Gang	5,17			
		Gang	25,60			
		Gang	5,86			
		Stüberl	14,25			
		Zimmer	15,60	**69,17**		
		Abstellraum	44,19			
		Vorraum	10,35			
		Abstellraum	21,09			
		Garage	60,76			
		Heizraum alt	3,25			
		Heizraum neu	6,97	146,61		
	Geschäft	Geschäft	59,40			
		Arbeitsraum	10,74			
		Vorraum	3,55			
		WC	1,47	**75,16**	290,95	
1. OG	Privat	Wohnzimmer	17,60			
		Zimmer	18,72			
		Küche	9,30			
		Bad	4,73			
		Gang	12,95			
		Abstellraum	6,53			
		Garderobe	2,28			
		Wohnzimmer	29,83			
		Zimmer	19,25			
		Schlafzimmer	17,91			
		Stüberl	21,38			
		Bad	3,86			
		WC	1,56			
		Abstellraum	1,96			
		Vorraum	4,99	**172,85**		
		Balkon	5,33	5,33	178,18	

2. OG	Privat	Wohnzimmer	34,44			
		Küche	7,81			
		Voraum	4,25			
		Zimmer	12,35			
		Bad	2,58			
		WC	1,31			
		Vorraum	18,06			
		Sauna	3,46			
		Vorraum	15,01			
		Schlafzimmer	21,53			
		Zimmer	9,65	**130,45**		
		Balkon	5,33			
		Dachboden	13,64			
		Dachboden	31,32	50,29	180,74	
DG	Privat	Wohnzimmer	34,44			
		Zimmer	25,60			
		Voraum	3,52			
		WC	1,01	**64,57**	64,57	

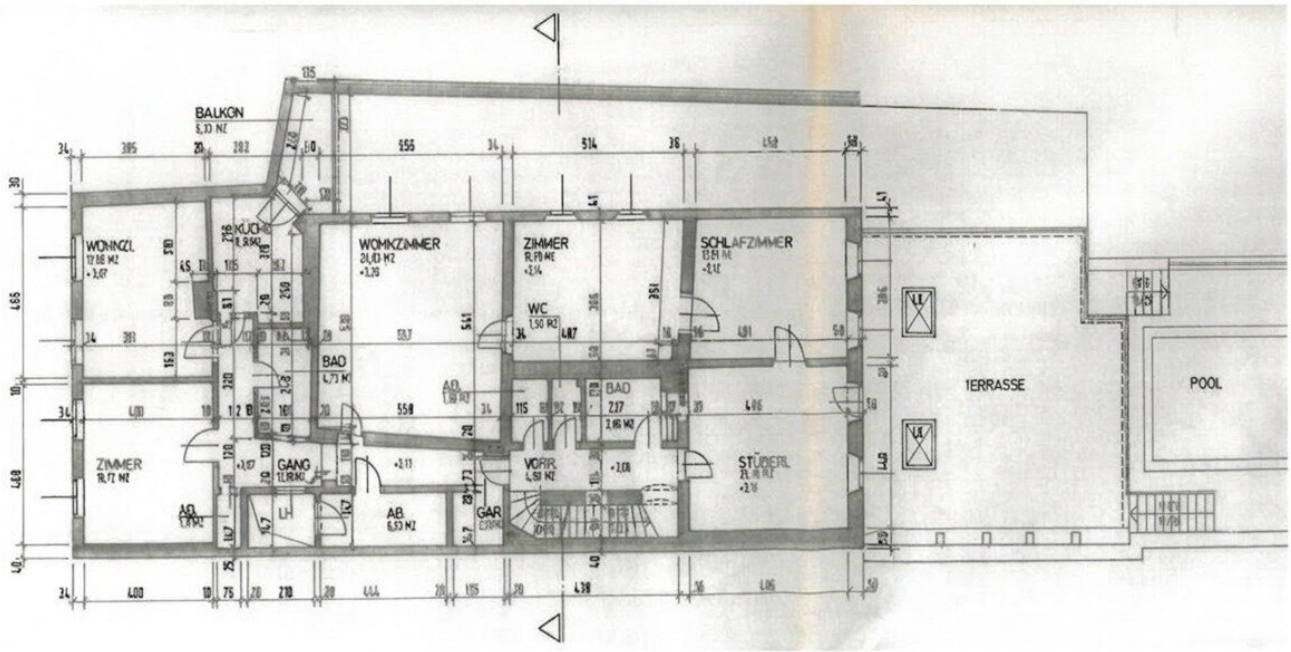
AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	m²	Prozent
Wohnnutzflächen	**437,04**	**85,33**
Geschäftsflächen	**75,16**	**14,67**
	512,20	

RE/MAX

Erdgeschoss / Geschäft

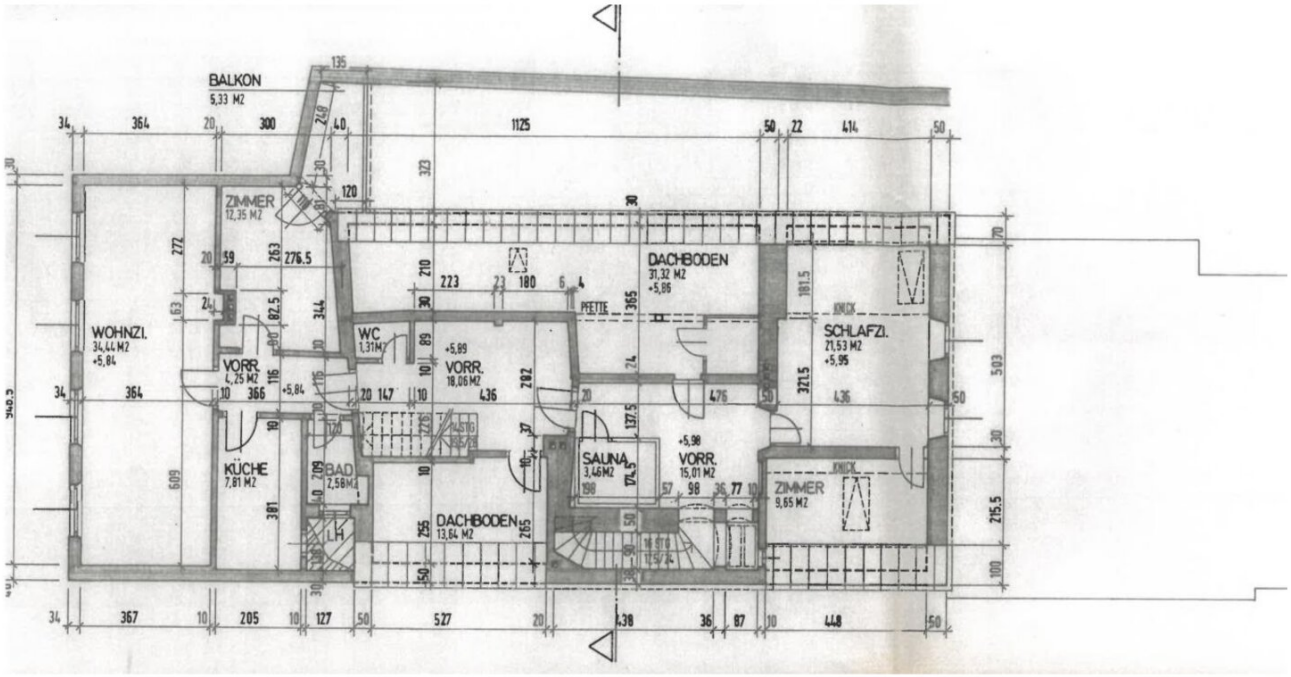


Obergeschoß



RE/MAX

2. Obergschoss / Dachgeschoss



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 erw**artet 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