

Wohnen mit besonderem Flair am Traunsee



Hausansicht

Objektnummer: 1068/5325

Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	161,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Sonstige Kosten:	1.026,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



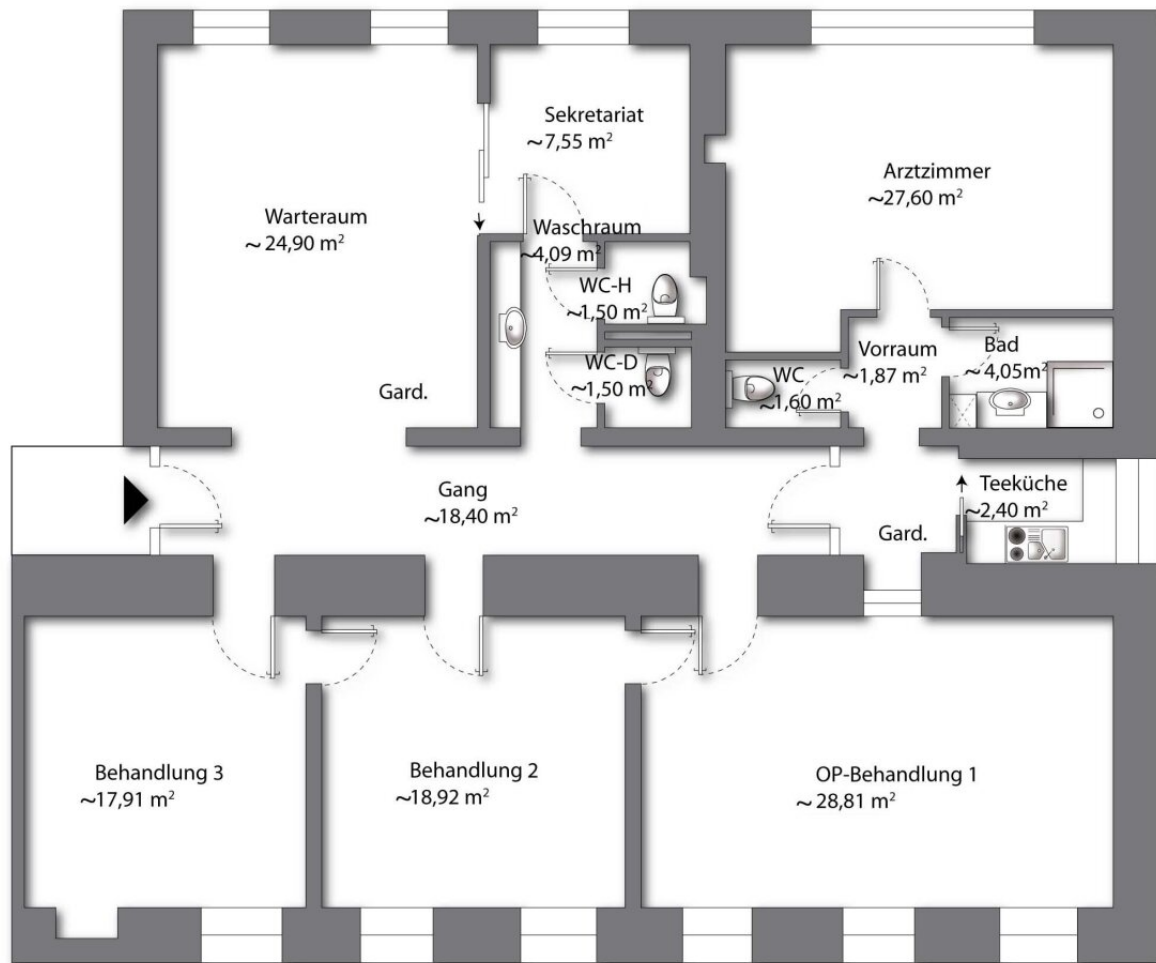
Philip Steinkogler

Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

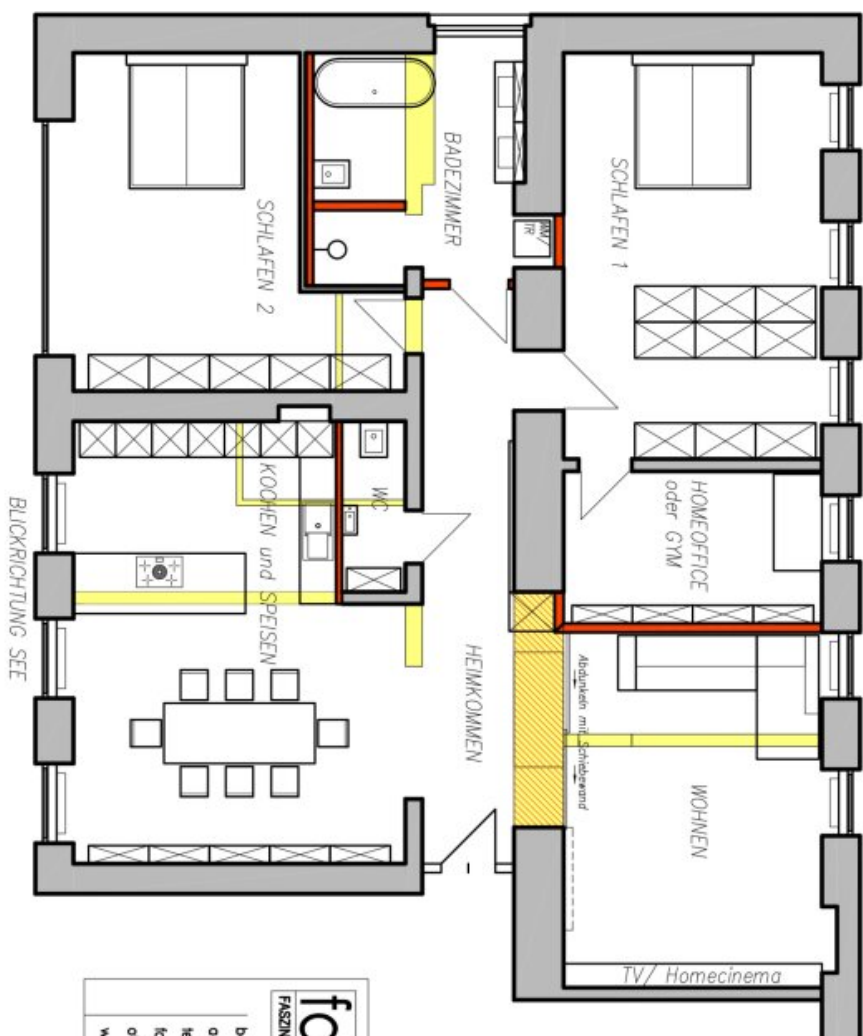






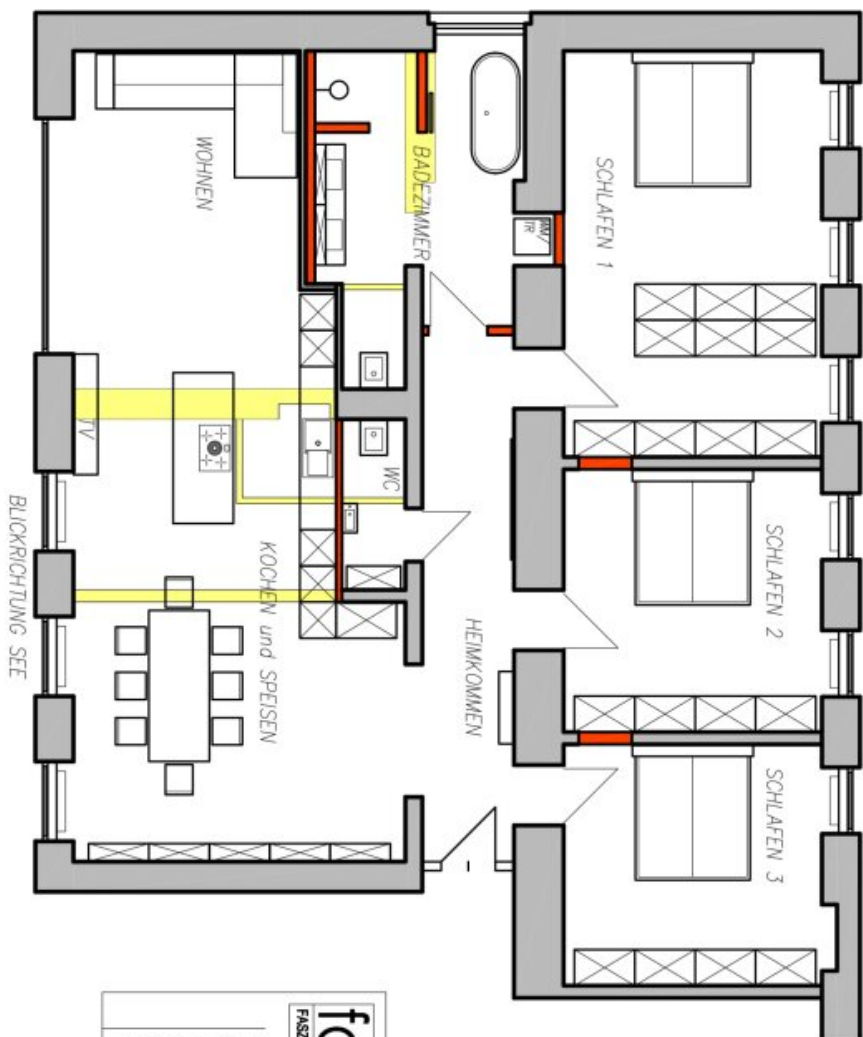


REMAX



fdw
 FASZINATION DES WOHNENS
 bahnhofstraße 24
 a-4810 gründen
 tel. +43/7612-71034-0
 fax +43/7612/71034-10
 office@fdw.cc
 www.fdw.cc

REMAX



fdw
 FASZINATION DES WOHNENS
 bohrnstraße 24
 a-4810 gründen
 tel. +43/7612-71034-0
 fax +43/761271034-10
 office@fdw.cc
 www.fdw.cc

REMAX

Objektbeschreibung

Großzügige Altbauwohnung mit historischem Charme und traumhaftem Seeblick im Herzen von Gmunden

Willkommen an einem Ort, an dem Geschichte, Eleganz und Lebensqualität auf einzigartige Weise zusammenkommen. Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich im zweiten Obergeschoss des traditionsreichen ehemaligen Hotel Austria, einem der markantesten historischen Gebäude im Zentrum von Gmunden. Das im späten 18. Jahrhundert errichtete Haus begeistert mit seinem unverwechselbaren Charme und verbindet stilvolle Architektur mit modernem Wohnkomfort.

Großzügiges Wohnen mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Auf rund 161 m² Wohnfläche eröffnet sich ein besonderes Zuhause mit außergewöhnlichem Potenzial. Die Räumlichkeiten werden derzeit als Ordination genutzt, lassen sich jedoch mit überschaubarem Aufwand in eine exklusive und repräsentative Wohnung verwandeln.

Insgesamt stehen sieben großzügige Zimmer, ein Badezimmer, zwei separate WCs sowie zwei Balkone mit herrlichem Seeblick zur Verfügung. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung bequem und barrierefrei erreichbar und bietet somit Wohnkomfort für jede Lebensphase.

Die beeindruckenden Raumhöhen, die großen Fensterflächen und die durchdachte Raumaufteilung schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre mit dem unverwechselbaren Charakter einer klassischen Altbauwohnung. Lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Raumgefühl verleihen dieser Immobilie eine ganz besondere Ausstrahlung.

Ein weiterer Pluspunkt sind die zahlreichen Wasser- und Abwasseranschlüsse in nahezu allen Räumen. Dadurch bieten sich vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte, sei es ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche, mehrere Schlafzimmer mit eigenem Bad, ein Homeoffice oder ein separater Gästebereich.

Ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert

Ein echtes Highlight dieser Immobilie sind die beiden Balkone auf der Seeseite des Gebäudes. Große doppelflügelige Glastüren öffnen den Blick auf ein beeindruckendes Panorama über den Traunsee und die umliegende Bergwelt.

Genießen Sie den Blick auf den Traunstein, den Grünberg, das Höllengebirge und das berühmte Schloss Ort. Ob die ersten Sonnenstrahlen am Morgen, das glitzernde Wasser des Sees oder die stimmungsvolle Abenddämmerung über den Bergen – hier bietet sich zu jeder

Jahreszeit ein außergewöhnliches Naturschauspiel.

Daten & Fakten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 161 m²
- Zimmer: 7
- Badezimmer: 1
- Separate WCs: 2
- Balkone: 2 mit traumhaftem Seeblick
- Lage: 2. Obergeschoss, barrierefrei mit Lift erreichbar
- Gebäude: Historisches ehemaliges Hotel aus dem 18. Jahrhundert
- Aktuelle Nutzung: Ordination, flexibel als Wohnung gestaltbar
- Raumhöhe: Überdurchschnittlich hoch mit klassischem Altbauflair
- Anschlüsse: Wasser- und Abwasseranschlüsse in nahezu jedem Raum
- Parkplatz: 1 angemieteter Tiefgaragenstellplatz
- Nebenräume: Separater Abstellraum im Dachgeschoss
- Heizung: Fernwärme
- Lift: vorhanden

- Zustand: Sehr gepflegt und laufend instand gehalten

Leben im Herzen von Gmunden

Die Wohnung genießt eine erstklassige Lage mitten im Zentrum von Gmunden und nur wenige Schritte vom Traunsee entfernt. Die wunderschöne Seepromenade, zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturelle Einrichtungen befinden sich praktisch vor der Haustüre.

Auch Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Hier verbinden sich die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens mit der einzigartigen Naturkulisse des Salzkammerguts zu einer außergewöhnlichen Wohnqualität.

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere schätzen

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, exklusiver Zweitwohnsitz oder komfortabler Alterswohnsitz – diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen auf höchstem Niveau mit historischem Ambiente und einzigartiger Seelage zu verbinden.

Ein Zuhause mit Charakter, Charme und einem Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Verbesserungen

Ton: Emotionaler, einladender und weniger sachlich formuliert.

Lesbarkeit: Kürzere Abschnitte und weichere Übergänge sorgen für einen angenehmeren Lesefluss.

Verkaufswirkung: Die Vorteile der Immobilie werden stärker erlebbar gemacht, ohne übertrieben oder aufdringlich zu wirken.

Struktur: Klarere Gliederung mit aussagekräftigen Überschriften und besserer Orientierung für Interessenten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m
Klinik <2.000m

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 <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap