Hervorragende Büro- bzw. Praxisfläche im Zentrum von Gmunden – flexibel auch als Wohnung nutzbar!



Visualisierung - Büro

Objektnummer: 6271/23391

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 2
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	63,19 m²
Zimmer:	2
Keller:	3,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	356.620,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörister

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Next
Immobilien
GmbH


Next
Immobilien
GmbH




Next
Immobilien
GmbH

Objektbeschreibung

Attraktive Büro-/Praxisfläche mit Parkplatz Mitten im Zentrum von Gmunden zu verkaufen - auch für Wohnzwecke!

Diese wunderschöne, ca. 64,19 m² große Büro- bzw. Praxisfläche befindet sich im generalsanierten 2. Obergeschoss des ehemaligen Postgebäudes im Zentrum von Gmunden. Die flexibel nutzbaren Räumlichkeiten eignen sich ideal als Büro, Ordination, Praxis, Kanzlei oder zur Kombination von Arbeiten und Wohnen – ebenso ist eine Nutzung als klassische Wohnung möglich.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum / Empfangs- bzw. Wartebereich
- großzügiger, offener Büro-/Aufenthaltsbereich
- 1 separater Raum, ideal als Besprechungs-, Behandlungs- oder Büroraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- Abstellraum / Nebenraum
- Loggia

Der lichtdurchflutete, großzügige Hauptbereich überzeugt mit bodentiefen Fenstern und bietet dadurch eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre. Direkt angeschlossen befindet sich das besondere Highlight der Immobilie: die ca. 14,45 m² große Loggia mit südwestlicher Ausrichtung. Sie eignet sich hervorragend als Aufenthalts- und Pausenbereich oder als attraktiver Rückzugsort im Freien und garantiert zahlreiche Sonnenstunden.

Durch die flexible Raumgestaltung lässt sich die Fläche optimal an die jeweiligen Anforderungen anpassen – ob als Büro, Ordination, Praxis, Kanzlei, Beratungsraum oder als Kombination aus Arbeiten und Wohnen.

Auch eine Nutzung als reine Wohnung ist möglich.

In den Allgemein- und Nassbereichen kommen zeitlose Fliesen zum Einsatz, während in den Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräumen ein edler Eichen-Parkettboden verlegt wird. Die dreifach verglasten Schallschutzfenster sorgen für ein angenehmes Raumklima und werden darüber hinaus mit elektrisch gesteuerten Raffstores ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung, die Wärmeverteilung über eine komfortable Fußbodenheizung. Eine Umrüstung auf Fernwärme ist in den nächsten Jahren möglich.

Der großzügige Hauptbereich wird zudem für eine nachträgliche Installation einer Klimaanlage vorbereitet.

Für eine individuelle Nutzung und einen hohen Ausstattungsstandard besteht die Möglichkeit, die Ausstattung ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Die hochwertige Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist bereits im angegebenen Kaufpreis enthalten.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Diverse Gemeinschaftsräume, wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, stehen ebenfalls zur Verfügung.

Der Fläche ist ein Tiefgaragenplatz zugeordnet, welcher noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat um € 24.410,00 zzgl. USt anzukaufen ist. Eine E-Ladestation kann – vorbehaltlich der Verfügbarkeit – durch den/die KäuferIn nachgerüstet werden.

Mitten im Zentrum von Gmunden gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die traumhafte Seepromenade am Traunsee, umgeben von der beeindruckenden Bergkulisse und dem einzigartigen Flair der Stadt. Die charmante Altstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie medizinischer Versorgung befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem zu Fuß erreichbar.

NETTOKAUFPREIS schlüsselfertig (Fixpreis):

€ 356.620,00 zzgl. 20% USt

Der Verkauf erfolgt gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG).

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,5% zzgl. USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen

Hinweis: Die angegebenen m²-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Weiteres zu diesem Immobilienangebot finden Sie auf unserer Homepage unter www.bella-vista-gmunden.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von der/dem AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sämtliche Preise sind Fixpreise. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem/der VermittlerIn und der/dem AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <225m
Apotheke <225m
Krankenhaus <1.325m
Klinik <1.550m

Kinder & Schulen

Schule <100m
Kindergarten <225m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <925m

Sonstige
Bank <50m
Geldautomat <250m
Post <50m
Polizei <350m

Verkehr
Bus <25m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <6.300m
Flughafen <6.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap