Entwicklungsgelegenheit in Zentrumslage - Kerngebiet - vorhandener Bebauungsplan



Objektnummer: 3204/623

Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Graben 13
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1625
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	585,00 m²
Gesamtfläche:	585,00 m²
Terrassen:	1
Garten:	48,59 m²
Heizwärmebedarf:	D 143,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

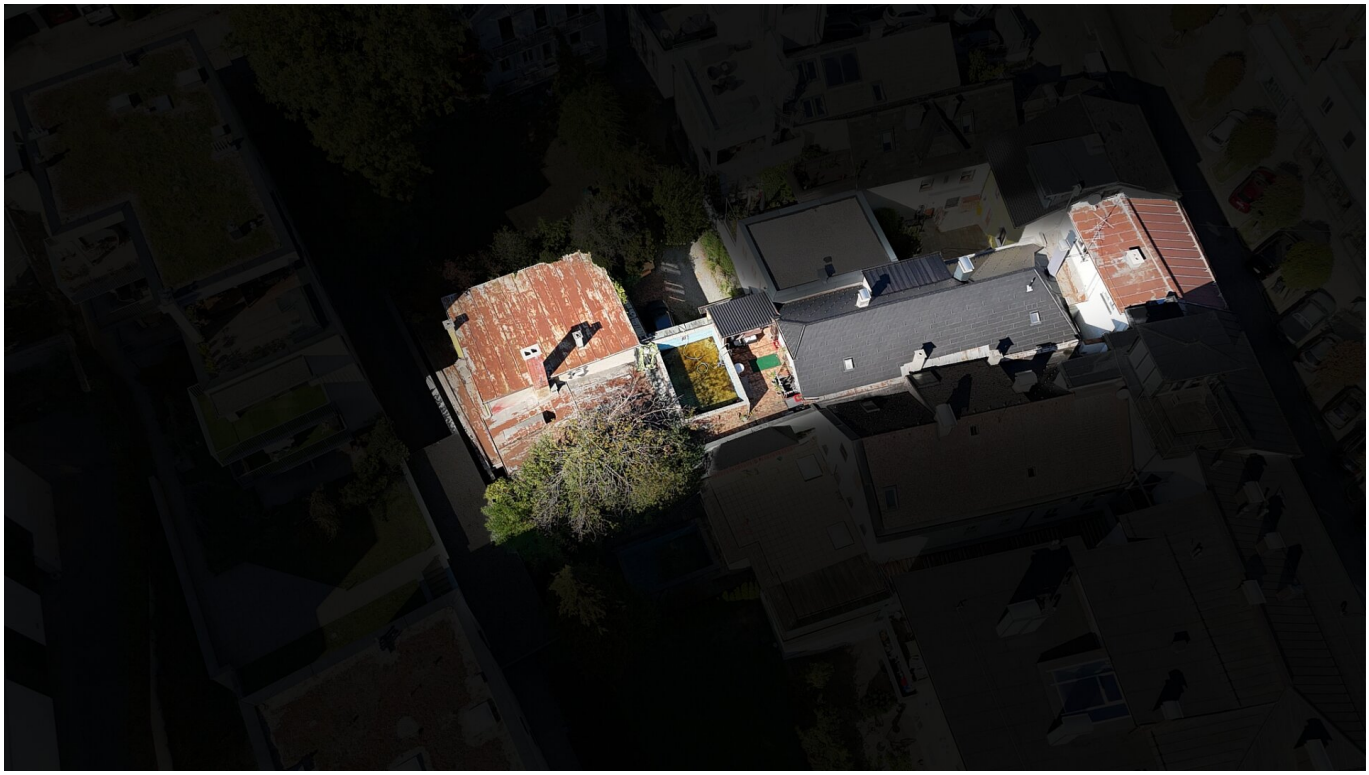
25.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Höchtl

VALAR Immobilien GmbH
Annastraße 5 / 3a, 4810 Gmunden, Österreich
4810 Gmunden

T +43 664 220 28 89








Kaffee Crème 4.50
Espresso 3.50
Cappuccino 5.00
Latte Macchiato 5.50
Chai Latte 5.00
Heisse Schokolade 4.50
Tee 4.50
DRY MARTINI






HOME





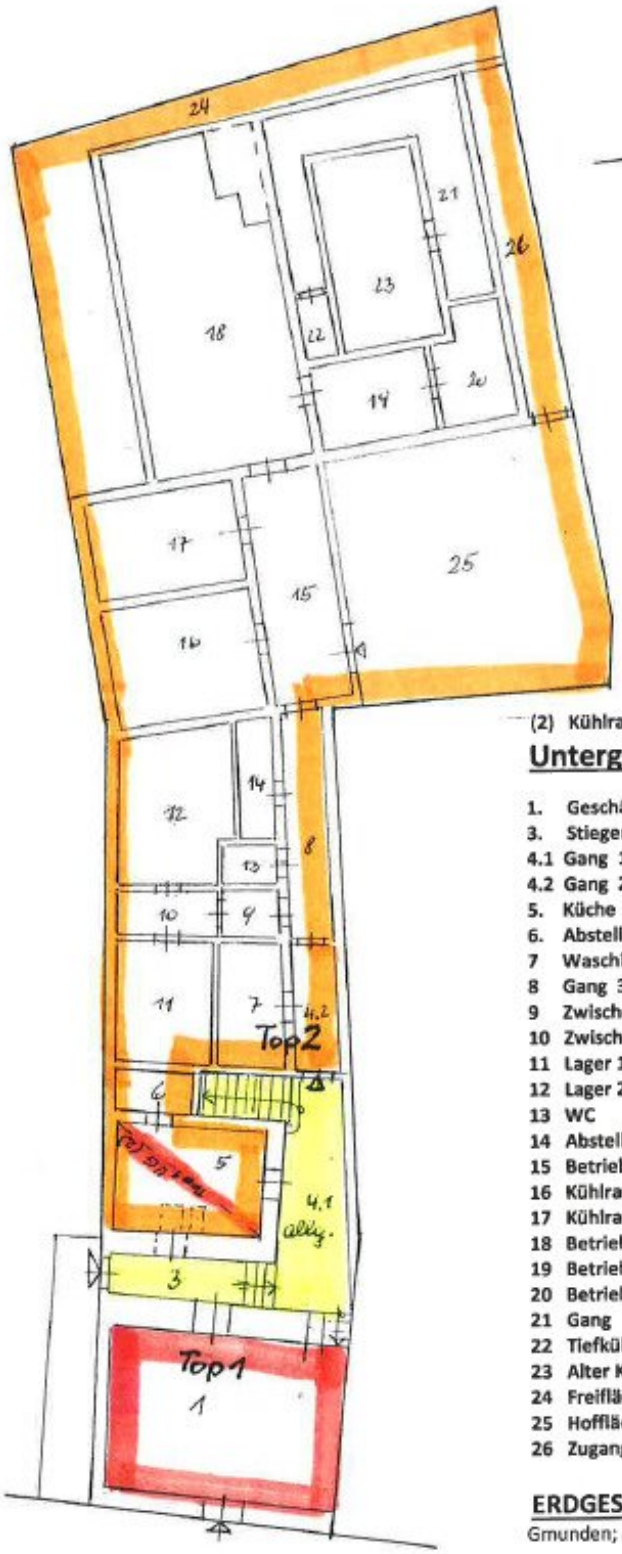









Fleischbauer
Lampl
FLEISCH WURST



(2) Kühlraum 1

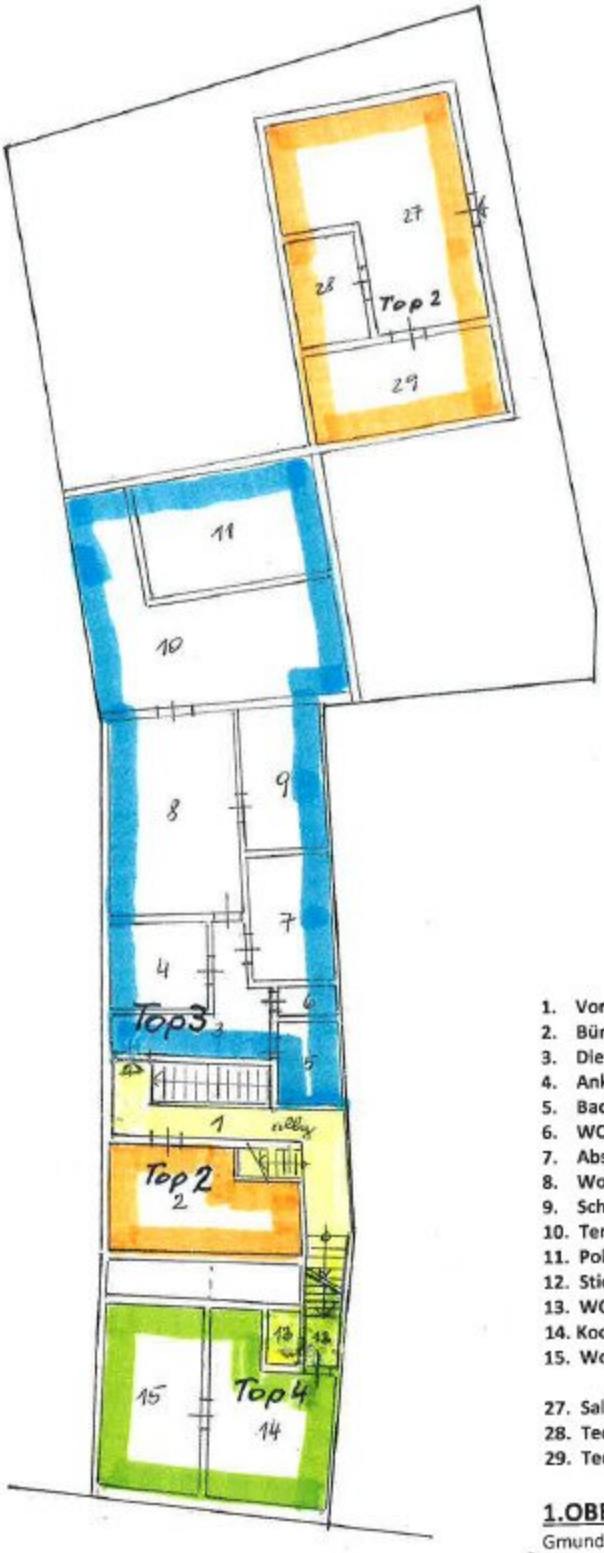
Untergeschoß

1. Geschäftslokal
3. Stiegenhaus
4.1 Gang 1.Teil
4.2 Gang 2.Teil
5. Küche
6. Abstellraum 1
7 Waschküche
8 Gang 3.Teil
9 Zwischengang 1
10 Zwischengang 2
11 Lager 1
12 Lager 2
13 WC
14 Abstellraum 2
15 Betrieb Teil 1
16 Kühlraum 2
17 Kühlraum 3
18 Betrieb Teil 2
19 Betrieb Teil 3
20 Betrieb Teil 4
21 Gang
22 Tiefkühlraum
23 Alter Kühlraum
24 Freifläche-Garten
25 Hoffläche
26 Zugang zum Salamiboden

ERDGESCHOSS

Gmunden; am 09. September 2014

gerichtlich zertifizierter Sach
JOHANN FEICHTINGER
Bau- u. Zimmermeister
Fachgebiet
73.10
94.10



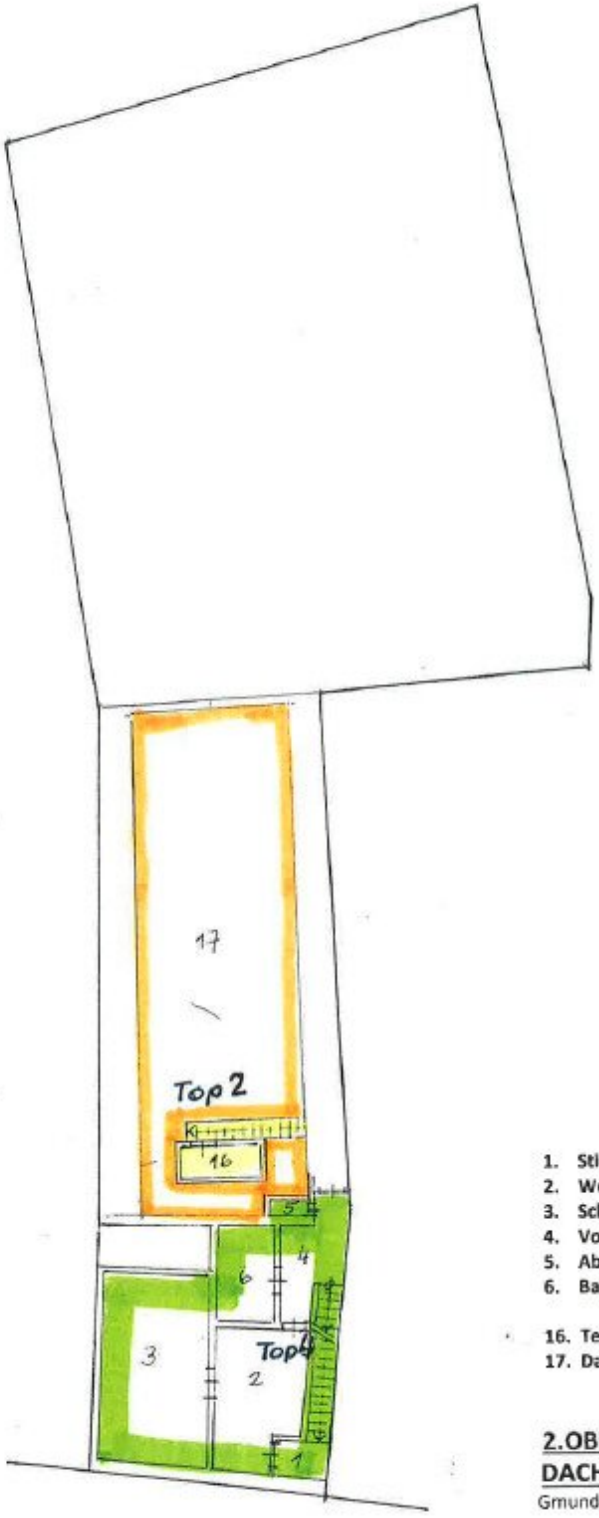
1. Vorraum-Stiegenhaus
2. Büro
3. Diele
4. Ankleide
5. Bad
6. WC
7. Abstellraum
8. Wohnzimmer 1
9. Schlafzimmer
10. Terrasse
11. Poll
12. Stiegenpodest
13. WC
14. Kochen und Essen
15. Wohnzimmer 2

27. Salamiboden
28. Technikraum 1
29. Technikraum 2

1.OBERGESCHOSS

Gmunden, am 09. September 2014

beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
JOHANN FEICHTINGER
Bau- u. Zimmermeister
4810 Gmunden, Tegwerkerstr. 18
Fachgebiet
73.10
94.10
94.15
94.20
94.70
LG. WELS



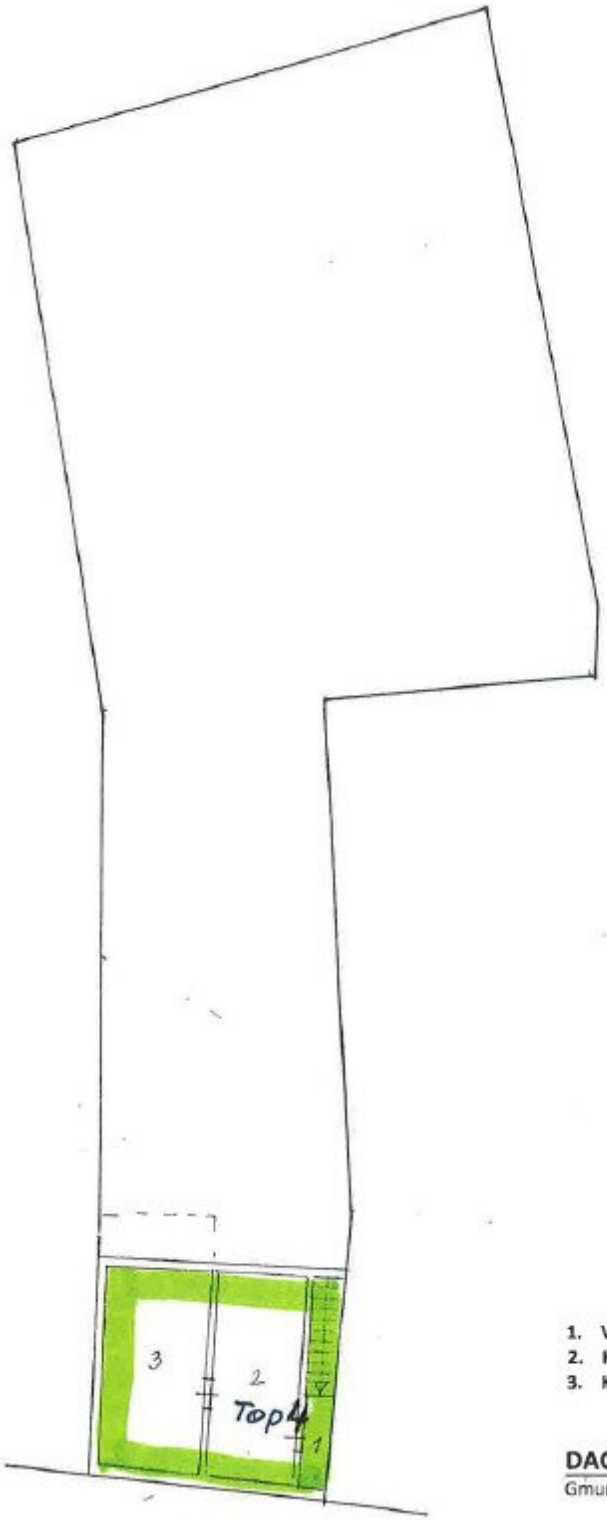
1. Stiegenpodest
2. Wohnraum
3. Schlafzimmer
4. Vorraum
5. Abstellraum
6. Bad/WC

16. Technik
17. Dachboden

2.OBERGESCHOSS und DACHBODEN

Gmunden, am 09. September 2014

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
JOHANN FEICHTINGER
Bau- u. Zimmermeister
Fachgebiet
73.10
94.10
94.15
94.20
94.70
LG. WELS
4810 Gmunden, Tagwerkerstr. 18



1. Vorraum
2. Kind 1
3. Kind 2

DACHGESCHOSS

Gmunden, am 09. September 2014

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bau- JOHANN FEICHTINGER u. Zimmermeister
4810 Gmunden, Tagwerkerstr. 18
Fachgebiet
73.10
94.10
94.15
94.20
94.70
LG. WELS

Objektbeschreibung

In zentraler Innenstadtlage, nur etwa eine Gehminute vom Traunsee entfernt, bietet dieses historische Stadthaus eine interessante Grundlage für Bauträger und Projektentwickler. Bestehende Wohn- und Gewerbeflächen, ein großzügiger Dachboden und niedrige hofseitige Bauteile eröffnen unterschiedliche Ansätze für eine Neupositionierung. Sowohl Wohnen, als auch Gewerbe und Tourismus ist durch die Widmung Kerngebiet erlaubt.

Bestandsflächen lt. Nutzwertgutachten:

- Grundstücksfläche: ca. 558 m²
- Geschäfts- und Betriebsfläche: ca. 373 m²
- Wohnnutzfläche: ca. 212 m²
- ???????Gesamtnutzfläche: ca. 585 m²

Bebauungsvorschriften lt. Bebauungsplan:

- Widmung: Kerngebiet
- Denkmalschutz: Ensembleschutz der Fassade
- Straßengebäude: Maximale Gebäudehöhe erreicht - Dachraum kann ausgebaut werden
- Hofgebäude: Neubau mit 3 Geschossen möglich

Zustand:??????

- Gesamtzustand des Gebäudes: Sanierungsbedürftig
- Baujahr der Straßenfront: ca. 1960
- Baujahr des Hoftraktes: Unbekannt - Erstmalige Erwähnung im Jahr 1625
- Geschäftslokal: Aktuell vermietet
- Wohnflächen: Aktuell vermietet
- Gewerbeeinheit: Stillstehend seit 2025
- Dach: 2024 erneuert

Heizung und Energieausweis exkl. Gewerbeeinheit:

- Heizsystem: Elektroheizung im historischen Teil - Gasanschlüsse im Neubau vorhanden.
- HWB Ref,SK: 143,2 - Klasse D
- fGEE,SK: 2,26 - Klasse D

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: EUR 699.000,-**

NEBENKOSTEN:

- PROVISION: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- Kosten für die Erstellung des Kaufvertrages
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Entdecken Sie unser gesamtes Angebot und alle weiteren Dienstleistungen
auf www.immokron.at und 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.

Wir möchten darauf hinweisen, dass für die Bearbeitung der Fotos künstliche Intelligenz verwendet wurde.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <125m
Krankenhaus <1.325m
Klinik <1.525m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <325m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige
Bank <75m
Geldautomat <150m
Post <100m
Polizei <300m

Verkehr
Bus <75m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <6.400m
Flughafen <6.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap