

Entwicklungsmöglichkeit 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
Wohnfläche:	212,00 m²
Nutzfläche:	373,00 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











(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



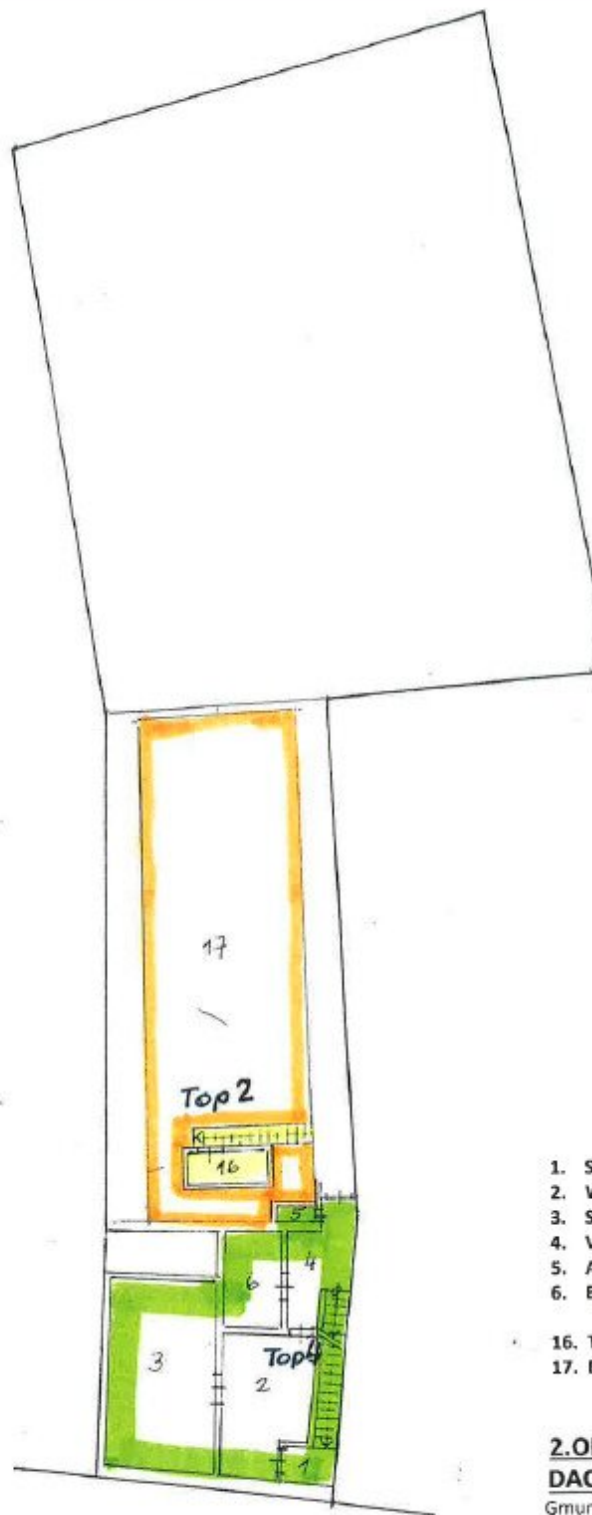


1. Vorraum-Stiegenhaus
2. Büro
3. Diele
4. Ankleide
5. Bad
6. WC
7. Abstellraum
8. Wohnzimmer 1
9. Schlafzimmer
10. Terrasse
11. Poll
12. Stiegenpodest
13. WC
14. Kochen und Essen
15. Wohnzimmer 2
27. Salamboden
28. Technikraum 1
29. Technikraum 2

1. OBERGESCHOSS

Gmunden, am 09. September 2014





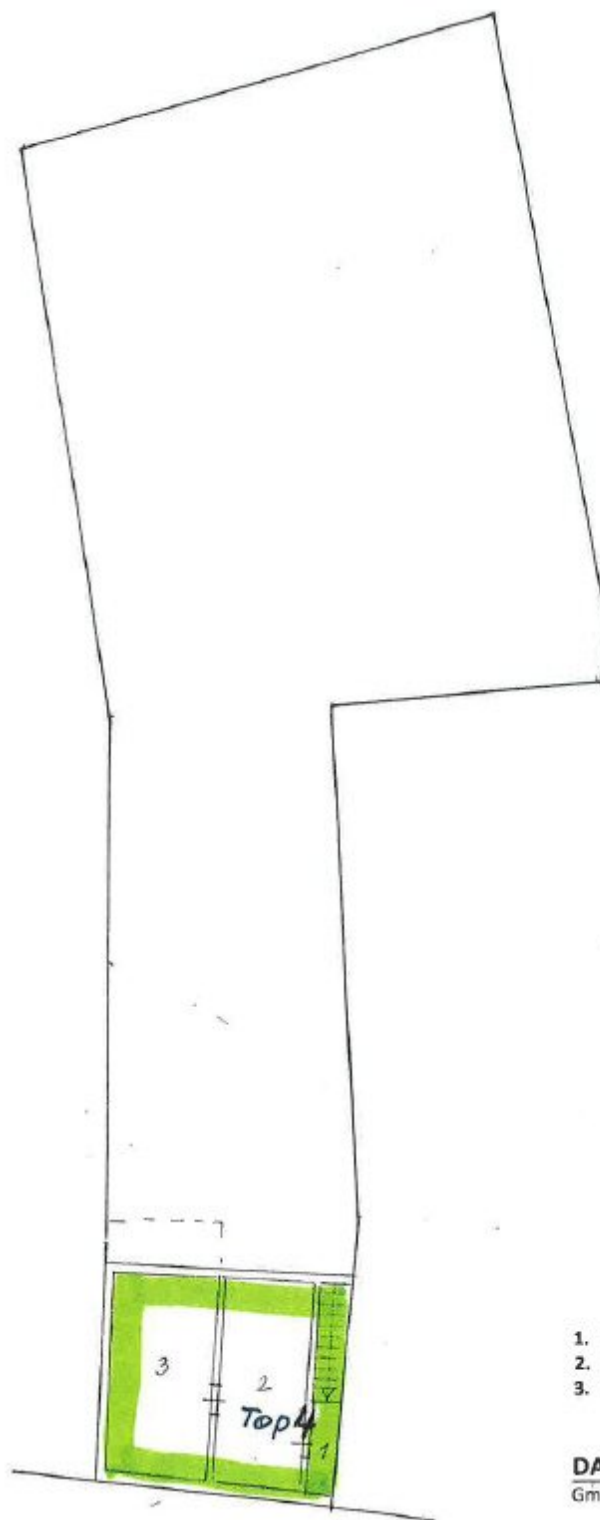
- 1. Stiegenpodest
- 2. Wohnraum
- 3. Schlafzimmer
- 4. Vorraum
- 5. Abstellraum
- 6. Bad/WC

- 16. Technik
- 17. Dachboden

2.OBERGESCHOSS und DACHBODEN

Gmunden, am 09. September 2014





1. Vorraum
2. Kind 1
3. Kind 2

DACHGESCHOSS

Gmunden, am 09. September 2014



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 m ²
Geschäfts- und Betriebsfläche	ca. 373 m ²
Wohnnutzfläche (2 Wohneinheiten)	ca. 212 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 585 m ²

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
- Gewerbeinheit: Stillstehend seit 2025
- Dach: 2024 erneuert

Heizung und Energieausweis exkl. Gewerbeinheit:

- 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