Ruhige 4-Zimmer-Wohnung im 3. OG mit Seeblick und direktem Liftzugang



Objektnummer: 2288/67

Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,32 m²
Gesamtfläche:	113,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,10 m²
Kaufpreis:	849.000,00 €

Provisionsangabe:

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Höchtl

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

T +43 664 220 28 89

H +43 664 2

Gerne stehe ır
Verfügung.























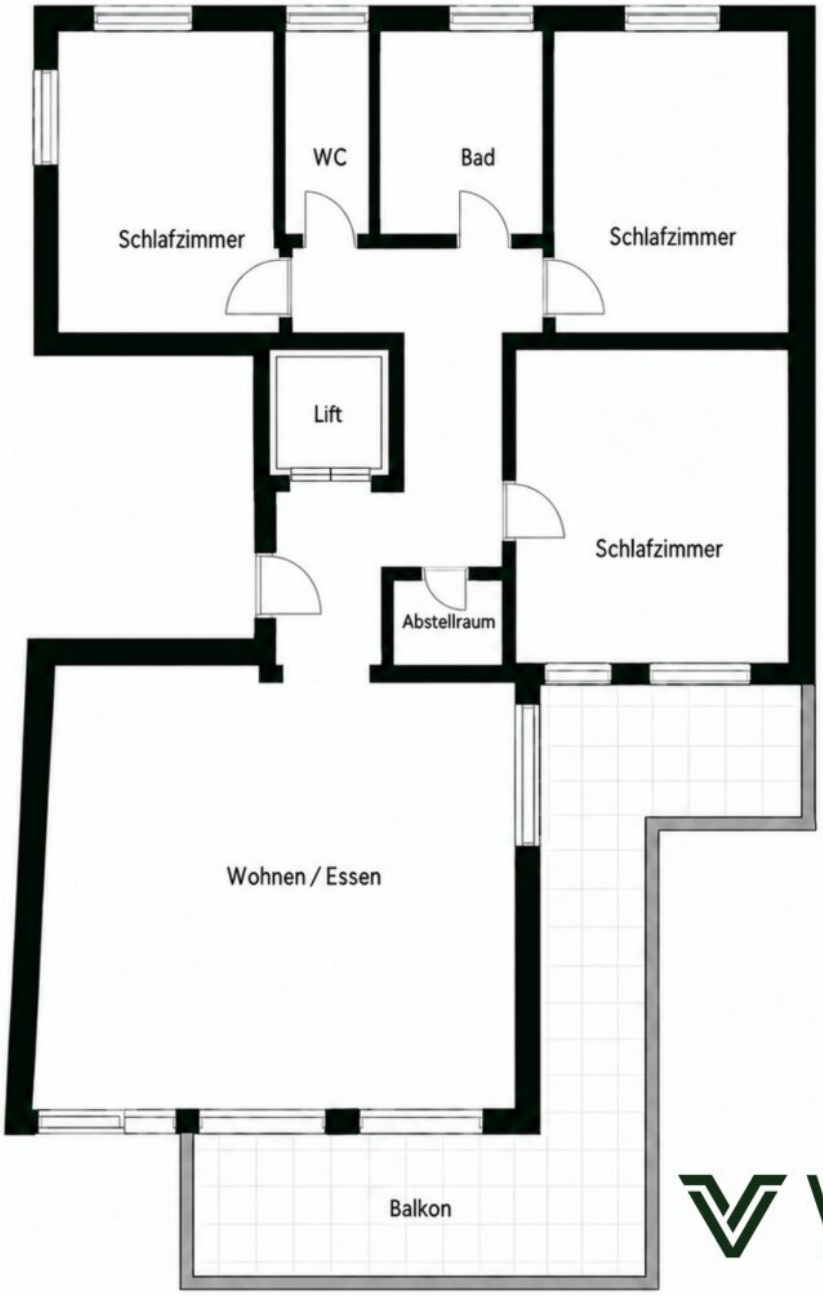

VALAR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Direkt an der Esplanade – ruhig wohnen mit See- und Bergblick

Direkt an der Gmundner Esplanade und dennoch angenehm ruhig: Durch ihre zurückgesetzte Lage verbindet diese Wohnung die Nähe zum Traunsee mit einem geschützten Rückzugsort. Große Fenster bringen viel Tageslicht in die Wohnräume und eröffnen den Blick auf den See und die umliegenden Berge. In einer Kombination aus kernsaniertem Altbau und Neubau findet man vier Zimmer und eine knapp 24 m² große Außenfläche mit genügend Platz zum Wohnen und Entspannen. Auch die Altstadt erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Mit dem Lift gelangen Sie bequem direkt in die Wohnung. Die Straßenbahn ist kaum wahrnehmbar: Ihre Gleise wurden vor wenigen Jahren in Gummi eingebettet, wodurch Geräusche und Erschütterungen reduziert werden.

Eckdaten zur Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 89 m²
- Zimmer: 4
- Freifläche: ca. 24 m² Balkon / Terrasse
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC
- Separates Gäste-WC und Abstellraum
- Lift mit direktem Zugang in die Wohnung
- Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- Schallschutzfenster
- Kellerabteil mit ca. 2,31 m²

- Kühlung über Fußbodenheizung

Kaufpreis und weitere Nebenkosten:

- Kaufpreis: EUR 849.000
- Tiefgaragenplatz: EUR 35.000 (optional)
- Provision: 2 % zzgl. 20 % USt.
- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Entdecken Sie unser gesamtes Angebot und alle weiteren Dienstleistungen auf 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap