

**Mit Seezugang: Salzkammergut-Flair trifft auf
außergewöhnliche Lebensqualität**



Objektnummer: 95538

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4801 Traunkirchen
Baujahr:	1922
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 193,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	740.000,00 €
Betriebskosten:	229,19 €
Sonstige Kosten:	263,88 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges = Wasser/Kanal € 44,17 und Verwaltungskosten € 67,62

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



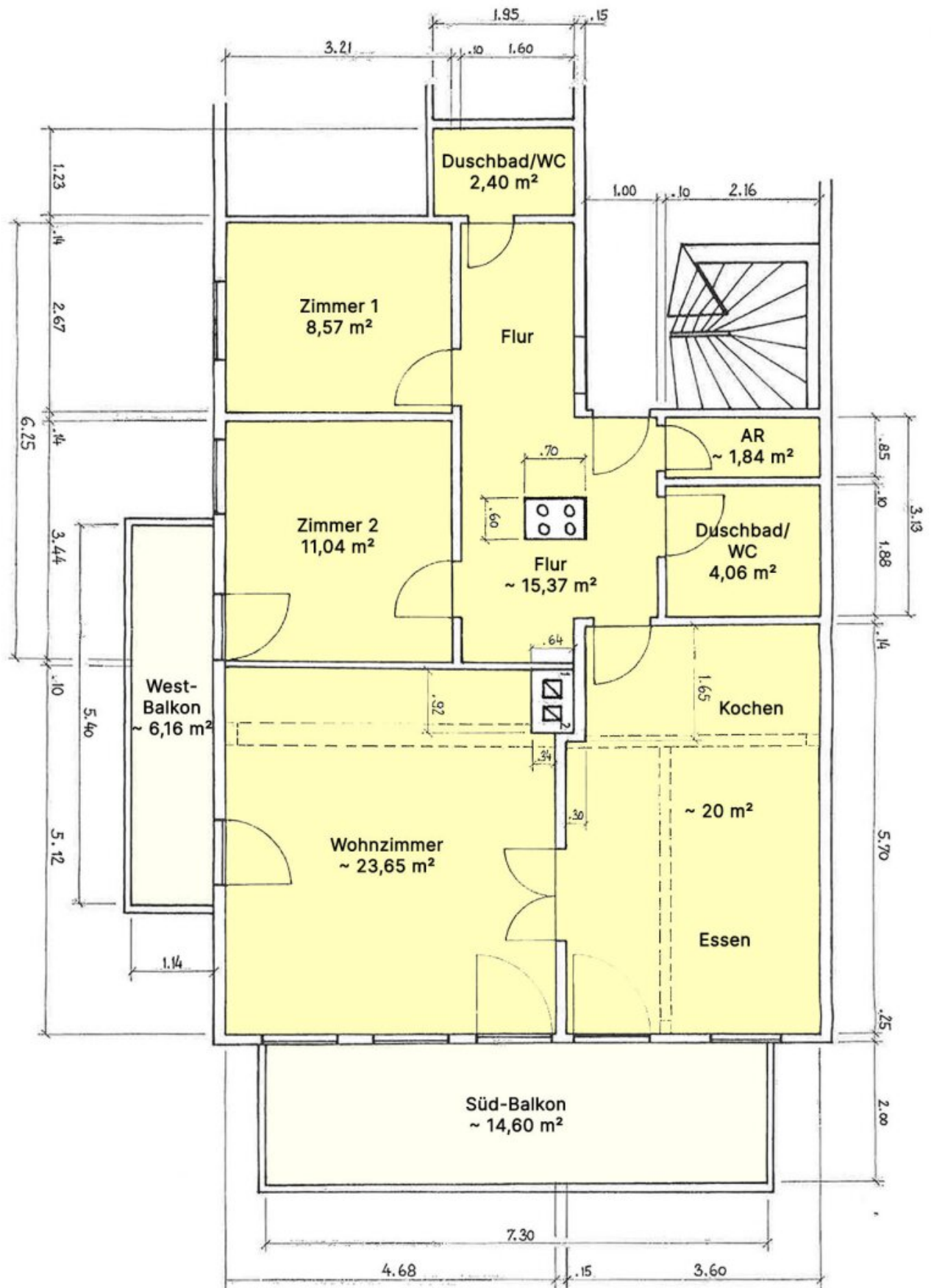












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund **85 m² Wohnfläche** befindet sich im 1. Obergeschoß eines traditionellen Hauses im Traunkirchner Ortsteil Winkl. Die historische Liegenschaft mit charakteristischer Holzfassade und liebevoll gestalteten Balkonen vereint echtes Salzkammergut-Flair mit einem behaglichen und stilvollen Wohnambiente.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit dem **wunderschönen Jugendstil-Kachelofen**. Vom südseitigen Balkon eröffnet sich ein beeindruckendes **Traunsee-Panorama mit See, Bergkulisse und Blick auf die Pfarrkirche Maria Krönung**.

Warme Holzböden, Holzsprossenfenster mit Fensterläden, klassische weiße Türen und eine Wohnküche im Landhausstil unterstreichen den besonderen Charakter. Zwei westseitige Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. **Zwei moderne Bäder** sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die **vertraglich geregelte Mitbenützung des unmittelbar an den Hausgarten anschließenden Seegrunds der Österreichischen Bundesforste**. Damit besteht die Möglichkeit, den Traunsee direkt zum Schwimmen, Segeln oder für entspannte Stunden am Wasser zu nutzen – eine außergewöhnliche Ergänzung zu dieser besonderen Immobilie.

Auch die Infrastruktur überzeugt: **Kindergarten, Volksschule, Bahnhof, Spielplatz und HOFER** sind jeweils in rund 450 m erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Dienstleistungen befinden sich im Ortszentrum von Traunkirchen. Über Bahn und Bus bestehen zudem gute Verbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die historischen Charme, stilvolles Wohnen und die besondere Lebensqualität direkt am Traunsee miteinander verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap