Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

4810 Gmunden | Wohnung | Objektnummer: 2429/48

Altbau-Wohnung trifft See- & Zentrumsnähe in Gmunden !!





Ihr Ansprechpartner
Nicklas Kugler
Geschäftsführer
+43 664 2541499 | kugler@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Altbau-Wohnung trifft See- & Zentrumsnähe in Gmunden !!





Beschreibung

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in Gmunden

Wohnen mit Charakter – nur wenige Schritte vom Traunsee entfernt.

Diese charmante **2-Zimmer-Altbauwohnung im Hochparterre in Gmunden** verbindet das besondere Flair eines Altbaus mit einer ausgesprochen attraktiven Lage. Großzügige Räume, warme Holzböden und klassische Details schaffen ein angenehmes Wohnambiente und verleihen der Wohnung ihren individuellen Charakter.

Ein besonderes Highlight ist die **Nähe zum Traunsee**: Die Seepromenade ist in nur rund **2 Gehminuten** erreichbar und lädt zu Spaziergängen am Wasser, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden mit Blick auf die wunderschöne Gmundner Berg- und Seenlandschaft ein.

Auch das **Gmundner Stadtzentrum** mit seinen Geschäften, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem in etwa **10 Minuten zu Fuß**.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Lage weitere Vorzüge: Der **Toscanapark** ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und zählt zu den besonders reizvollen Naherholungsgebieten der Stadt. Auch der **öffentliche Badeplatz Lehenaufsatz** befindet sich ganz in der Nähe – ideal für eine spontane Abkühlung im Traunsee.

Die Wohnung verfügt über eine **eigene Gas-Etagenheizung**, wodurch die Beheizung individuell gesteuert werden kann.

Auf einen Blick

- Charmante **2-Zimmer-Altbauwohnung**
- Attraktive Lage in **Gmunden**
- Nur ca. **2 Gehminuten zur Seepromenade**
- Stadtzentrum in ca. **10 Gehminuten** erreichbar
- **Toscanapark** nur wenige Minuten entfernt

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

- Öffentlicher Badeplatz **Lehenaufsatz** in unmittelbarer Umgebung
- Großzügiges Wohnambiente mit Altbaucharakter
- Eigene **Gas-Etagenheizung**
- **Tiefgaragenstellplatz**

Kaufpreis Wohnung: € 268.000,–
zzgl. Tiefgaragenstellplatz: € 20.000,–
Gesamtkaufpreis inkl. Tiefgaragenstellplatz: € 288.000,–

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die **urbanes Wohnen, Altbaucharme und die unmittelbare Nähe zum Traunsee** miteinander verbinden möchten – sowohl als eigenes Zuhause als auch als interessante Immobilie in einer der gefragten Lagen Gmundens.

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.

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 80 m²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
		Heizung:	Etagenheizung
Garagen:	1		
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt

Ausstattung

Befeuerung:	Gas	Stellplatzart:	Garage

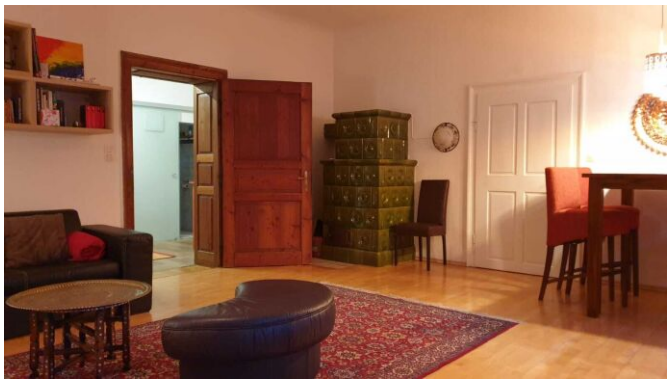
Preisinformationen

Kaufpreis:	268.000,00 €
Betriebskosten:	268,00 €
Heizkosten:	52,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	320,00 €

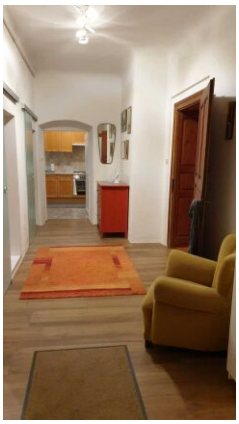
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Weitere Fotos







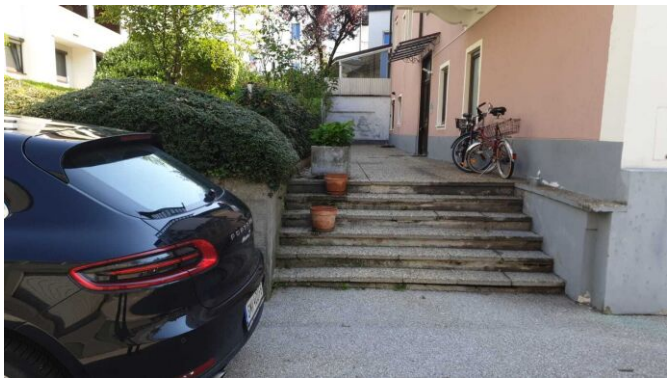






Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at











König Immobilien
Eduard Kyrle Straße 7 / 4780 Schärding / Mobil +43 (0) 676 422 58 82
ATU41409702 / office@koenig-immobilien.at
Bank: Raiffeisenbank Ried i.I / IBAN AT41 3445 0000 0220 4030
BIC RZOOAT2L450 / www.immobilien-kk.at

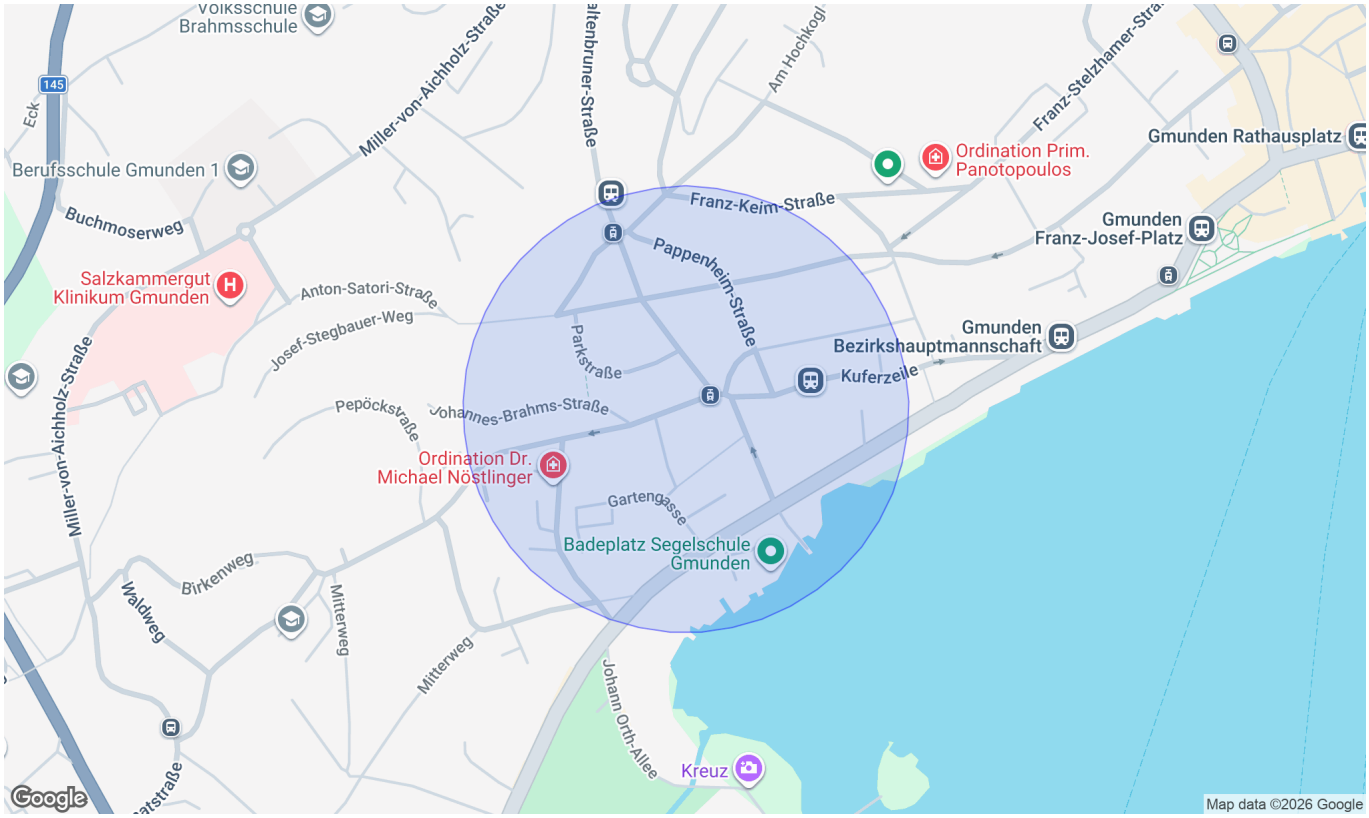
Kugler Immobilien GmbH
Aichbergweg 4 / 4980 Antiesenhofen / Mobil +43 (0) 664 25 41 499
FN 681150t / office@immobilien-kk.at
Bank: Sparkasse Ried – Haag / IBAN AT 85 2033 3000 0039 7067
BIC SPRHAT21XXX / www.immobilien-kk.at

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Lage

4810 Gmunden



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m
Klinik	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	6.500 m
Flughafen	7.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap