Traumhafte Maisonette Wohnung mit Terrasse in Seenähe!

Objekt: fI-2026-00198 • 4810 Gmunden
299.000,00 €



frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Daten im Überblick

ImmoNr.	fI-2026-00198
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	4810
Ort	Gmunden
Wohnfläche	94 m^2
Nutzfläche	94 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse Fläche	10 m^2
Anzahl Terrassen	1
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Radiatoren

Küche	Einbauküche
Bad	Dusche
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Fahrradraum	Ja
Baujahr	1850
Zustand	Gepflegt
Jahr der letzten Modernisierung	1999
Energieausweis gültig bis	23.10.2031
HWB	65,4 kWh/(m^2a)
Klasse HWB	C
fGEE	1,66
Klasse fGEE	C
Kaufpreis	299.000,00 €
Betriebskosten	268,53 €
Heizkosten	258,47 €
Sonst. Kosten Kauf	109,16 €
Mtl. Kosten (exkl. USt)	636,16 €
Provision	3 % zzgl. 20 % USt

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Beschreibung

Sichtbare Holzbalken, großzügige Raumhöhen, die gelungene Verbindung aus historischem Flair sowie der moderne Wohnkomfort verleihen dieser Wohnung einen unverwechselbaren Charakter!

Mitten im Herzen von Gmunden, nur wenige Schritte vom Traunsee und dem historischen Marktplatz entfernt, erwartet Sie diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in einem denkmalgeschützten Stadthaus, das im Jahr 1999 unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes umfassend revitalisiert wurde.

Auf zwei Ebenen stehen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung – ideal für Paare mit Platzbedarf, Familien oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice miteinander verbinden möchten.

Ein sonniger Balkon auf der ruhigen Rückseite des Hauses lädt zum Entspannen ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Ein besonderes Plus: Die Wohnung eignet sich auch als Nebenwohnsitz – eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Regionen Oberösterreichs.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage am Marktplatz in Gmunden, nur wenige Schritte vom Traunseeufer (Rathausplatz/Seehotel Schwan) entfernt. Restaurants, Cafés, Boutiquen und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen und Plätzen lädt zum Verweilen ein.

Auch die Seepromenade ”Esplanade” sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung machen diese Lage besonders attraktiv.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses einzigartige Wohnjuwel in Gmunden!

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Ausstattung Beschreibung

• Maisonettewohnung auf zwei Ebenen – großzügiges Wohngefühl mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich.

• Stadthaus, 1999 revitalisiert – stilvoller Altbaucharakter kombiniert mit modernem Wohnkomfort.

• Nebenwohnsitz möglich – ideal als Zweitwohnsitz oder Ferienimmobilie.

• Nur wenige Schritte zum Traunsee und Marktplatz – Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Gmundens.

• Vier Zimmer (2 große und 2 kleinere) – vielseitig nutzbar für Familie, Gäste oder Homeoffice.

• Sichtbare Holzbalken – schaffen eine warme und außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

• Großzügiger Wohnbereich mit Galeriecharakter – viel Licht und ein offenes Raumgefühl.

• Ruhiger Balkon auf der Gebäuderückseite – angenehmer Platz zum Entspannen.

• Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung und Radiatoren – behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit.

• Maßgefertigte Einbauschränke unter der Treppe – clever genutzter Stauraum ohne Platzverlust.

• Abstellraum vor der Wohnung – praktischer Stauraum für den Alltag.

Grundrisse können auf Anfrage vor oder nach der Besichtigung übermittelt werden.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ausschließlich dann bearbeiten, wenn diese vollständige Kontaktdaten – Name, Adresse und Telefonnummer – enthalten. Diese Angaben sind für eine effiziente und zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage unerlässlich und ermöglichen es uns, direkt mit Ihnen in Kontakt zu treten.

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Impressionen



zeitlose Einbaumöbel im Wohnbereich

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Lageplan



Lageplan

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Alexandra Nachbargauer
frauIMMO Sachwert GmbH
Freilinger Straße 13
4501 Neuhofen an der Krems

Telefon: 067683635353

Mobil: 067683635353

E-Mail: alexandra@frauimmo.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.