

# **Erstbezug - 3 Zimmer-Wohnung mit Hausflair mitten in Gmunden**



Garten und Terrasse

**Objektnummer: 1068\_5112**

**Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Färbergasse 6
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	81,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	69,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.850,56 €
Kaltmiete (netto)	1.496,60 €
Kaltmiete	1.850,56 €

## Ihr Ansprechpartner



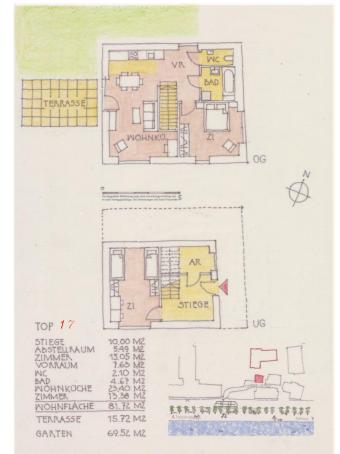
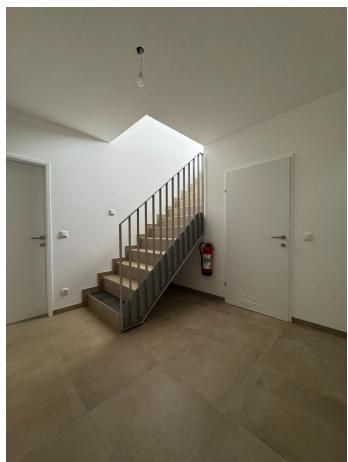
**Sabine Wenzel**

RE/MAX Traunsee  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +07612/892 32 232  
H +43 676 300 40 62  
F +43 7612 89 232-30







# Objektbeschreibung

## EXTRAKLASSE! ERSTBEZUG MIT HAUSCHARAKTER – MITTEN IN GMUNDEN MIT TRAUNSEEBLICK

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – urban, modern und dennoch mit der Gemütlichkeit eines Eigenheims. Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug bietet exklusives Wohnen in einer der besten Lagen Gmundens, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum und dem Traunsee entfernt.

### Raumaufteilung & Highlights:

Bereits beim Betreten des geräumigen Erdgeschosses erwartet Sie ein großzügiger Vorräum mit viel Platz für Garderobe & Co. Ein praktischer Abstellraum sowie ein flexibel nutzbarer Raum – ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice – runden das Erdgeschoss ab.

Über die elegante Treppe gelangen Sie in das lichtdurchflutete, nach oben offene Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten – inklusive herrlichem Traunseeblick. Die angrenzende offene Küche ist voll ausgestattet und lädt zum Kochen & Genießen ein.

Ein modernes Badezimmer, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zweiter Ausgang komplettieren den durchdachten Grundriss.

### Ausstattung der Extraklasse:

Hochwertige Parkettböden

Fußbodenheizung für behagliches Wohngefühl

Einbauküche mit allen Geräten

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Luftwärmepumpe + Photovoltaik

Dezentrale Warmwasseraufbereitung mit Wasserwärmepumpe

Kalkputz & mineralischer Wandanstrich

Elektrischer Sonnenschutz außenliegend

### Kosten & Extras:

Monatliche Miete inkl. Betriebskosten: € 1.850,56  
(zzgl. Heizungskosten, abhängig vom Verbrauch)

### Optional:

Garagenplatz für € 120,-/Monat

Freier Außenstellplatz für € 75,-/Monat

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, nachhaltige Technik und eine Toplage mitten

in Gmunden – perfekt für alle, die das Besondere suchen. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete € 1496,6 zzgl 10%  
USt.

Betriebs € 185,73 zzgl 10%  
kosten USt.

Umsatzs € 168,23  
teuer

---

---

Gesamtb € 1850,56  
etrag

---

Heizwär 43.0 kW  
mebedar h/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HB  
eizwärm  
ebedarf:  
Faktor G 0.67  
esamten  
ergieeffiz  
ienz:  
Klasse A+  
Faktor G  
esamten  
ergieeffiz  
ienz:

Für weitere Fragen und für einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Sabine Wenzel unter Ihrer Handynummer 0676 300 40 62 zur Verfügung.