

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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	69,52 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.850,56 €
Kaltmiete (netto)	1.496,60 €
Kaltmiete	1.850,56 €

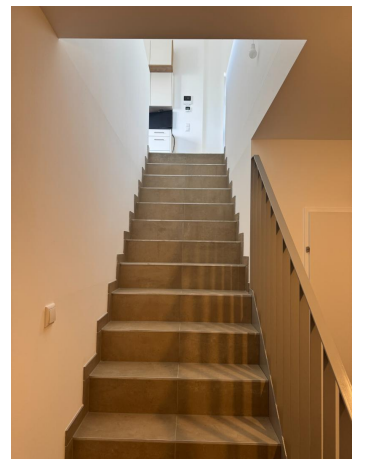
Ihr Ansprechpartner

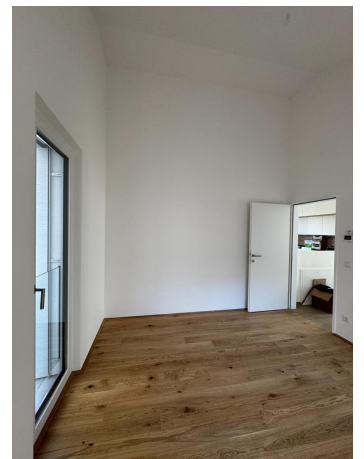


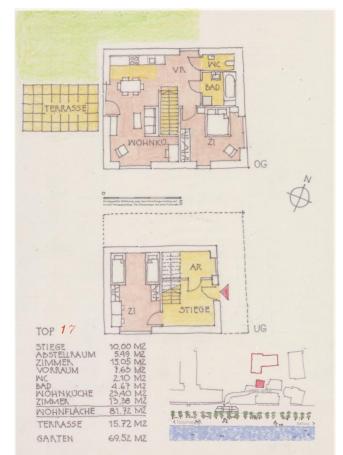
Sabine Wenzel

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 Vorraum 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.
Betriebskosten	€	185,73	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	168,23	

Gesamtbetrag	€	1850,56
--------------	---	---------

Heizwärmebedarf 43.0 kW
h/(m²a)
f:
Klasse HB
Heizwärmebedarf:
Faktor G 0.67
Gesamtergieffizienz:
Klasse A+
Faktor G
Gesamtergieffizienz:

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