

**GMUNDEN: Sehr großzügige und leistbare  
Familienwohnung in verkehrsberuhigter Lage unweit des  
Krottensees!**



**Objektnummer: 5022**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 4810 Gmunden                      |
| Baujahr:                      | 1979                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| Nutzfläche:                   | 108,96 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,37                            |
| Kaufpreis:                    | 280.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**✓KB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“**

Die interessante Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage der Bezirkshauptstadt am Nordufer des Traunsees, eingebettet in eine landschaftlich attraktive Kombination aus See- und Gebirgsumgebung. Die örtliche Infrastruktur ist als umfassend zu bezeichnen, da sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Nahversorger, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Krankenhaus) sowie öffentliche Einrichtungen wie Bezirkshauptmannschaft und Bezirksgericht vorhanden sind. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bundesstraßen B 120, B 144 und B 145 sowie die Westautobahn A 1, ergänzt durch den Bahnhof Gmunden mit regionalen und überregionalen Zugverbindungen, innerstädtische Buslinien sowie die Schifffahrt am Traunsee; darüber hinaus ist das Objekt in das Radwegenetz (Traunradweg, Salzkammergut-Radweg) eingebunden. Hinsichtlich Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist auf das vielfältige Angebot hinzuweisen, welches von der Grünberg-Seilbahn, dem Traunstein, Sportstätten sowie Vereinen bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie dem Seeschloss Ort, der Villa Toscana, dem Kammerhofmuseum sowie der international bekannten Gmundner Keramik reicht. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch die Verbindung einer vollwertigen Infrastruktur, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowie eines überdurchschnittlichen Freizeit- und Kulturangebotes in landschaftlich exponierter Umgebung aus.

Diese Wohnung befindet sich im 1. Stock ohne Lift einer Wohnanlage, die Ende der 70er-Jahre errichtet wurde. Trotz der vorbeiführenden Straße (30-km/h-Zone) gilt die Lage als ruhig und idyllisch. Die großzügig geschnittene Wohnung umfasst ein weitläufiges Wohnzimmer, mehrere Schlafräume und ein Badezimmer getrennt vom WC sowie ein kleiner Abstellraum. Die Loggia ist sowohl vom Wohn- als auch vom Elternschlafzimmer aus begehbar und bietet einen eindrucksvollen Fernblick auf das Traunsee-Bergpanorama. Im Innenbereich sind teilweise Modernisierungen in Betracht zu ziehen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie eine der wenigen, im Haus verfügbaren Garagen. Ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz sowie die idyllische Lage am Krottensee runden dieses attraktive Familienangebot ab.

**Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!**

- **BESTLAGE!**
- Sehr großzügiger Grundriss
- Riesige Loggia mit Blick auf das Bergpanorama
- Perfekt für die Großfamilie
- Inkl. Garagenplatz
- **Und noch vieles mehr...**

#### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Krankenhaus <2.500m  
 Klinik <2.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.500m

##### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap