

# Exposé

## Wohnung in Gmunden

### Traumhafte 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Bestlage von Gmunden am Traunsee, ruhig und seenah



Objekt-Nr. OM-418641

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Fröhlich

Gartengasse 10/8  
4810 Gmunden  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1970
Etagen	2
Zimmer	4,00
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort

Zustand	saniert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

-Ideal für Paare oder Familien, die eine ruhige Wohnlage mit Seenähe und guter

Infrastruktur schätzen.

-Privatverkauf, provisionsfrei,

-In Gmunden gibt es die Möglichkeit eines Zweitwohnsitzes ohne Abgabe.

-Die Wohnung liegt im 2.Stock mit Lift. Das Haus wurde in den 70-ern gebaut, top saniert (Fassade, Hauselektrik) und ist in einem guten und gepflegten Zustand. 2017 wurden neue Böden gelegt und das Bad neu gefliest. Gasetagenheizung.

## Ausstattung

-Großes Wohnzimmer und 3 Zimmer

-Küche (Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Gasherd mit Elektrobackrohr)

-Bad (Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschine)

-Loggia mit Garten- und Bergblick

-Kellerabteil

-Gartenmitbenützung (schöner großer Garten).

### Fußboden:

Parkett, Laminat

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Umgebung

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Esplanade am Traunsee, zur Altstadt und zum Seeschloss Orth. Idealer Ausgangspunkt für einen Bummel durch die "Keramik-Stadt", für Wanderungen oder einen Badetag am See.

Gmunden, eine Stadt mit Kultur und Flair, romantisch und lebendig zugleich, ein Platz für ausgelassene Stunden und stille Momente.

Die traumhafte Landschaft bietet viele Möglichkeiten zur Erholung (Toscanapark 10 min entfernt) und für sportliche Aktivitäten wie zum Wandern oder Klettern (Grünberg, Traunstein), wunderschöne Laufstrecken und Mountainbiking (Landsee).

Der Traunsee hat eine hervorragende Wasserqualität, er gilt als einer der saubersten Seen Österreichs. Im Sommer lädt er ein zum Baden, Segeln oder zu anderen Wassersportarten (Gmunden hat einen bekannten Yachtclub), im Winter kann man Schifahren am 6 Minuten entfernten Grünberg, am Feuerkogel und Hochlecken.

Gmunden ist die Heimatstadt von Thomas Bernhard. Bekannt sind die Gmundner Festwochen im September und der Töpfermarkt am 3. Augustwochenende.

Kultur nicht nur in Gmunden: Habsburger Geschichte (Sissy) in Bad Ischl, Weltkulturerbe Hallstadt - mit dem Auto gut zu erreichen.

## Lage

Sehr gute Lage: Balkon mit Blick auf den Garten und die Berge.

Zu Fuß 2 Minuten zum See, zur Esplanade und zum Badestrand.

10 Minuten zum Schloss Orth.

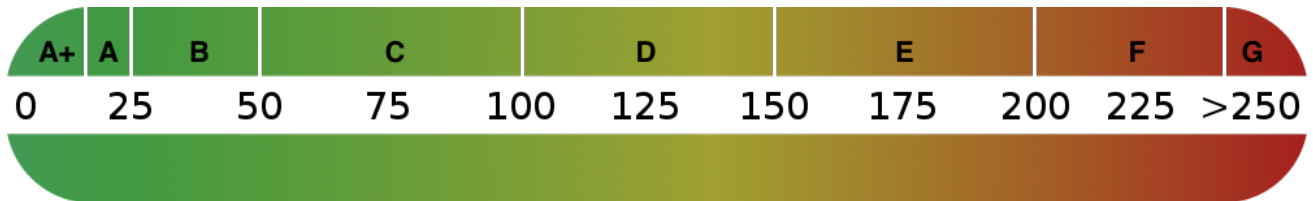
4 Minuten zur Straßenbahn.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



**Salzkammergut: Traumhafte 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Bestlage von Gmunden am Traunsee, ruhig und seenah.**  
Gartengasse 10/8. 83,8 m² Privatverkauf, provisionsfrei, Kaufpreis: € 349.000  
In Gmunden gibt es die Möglichkeit eines Zweitwohnsitzes ohne Abgabe.  
Ideal für Paare oder Familien, die eine ruhige Wohnlage mit Seenähe und guter Infrastruktur schätzen.



Großes Wohnzimmer und 3 Zimmer, Küche, Bad, Loggia, Kellerabteil, Gartenmitbenützung (**schöner großer Garten**)

Die Wohnung liegt im 2.Stock mit Lift. Das Haus wurde in den 70-ern gebaut, top saniert (Fassade, Hauselektrik) und ist in einem guten und gepflegten Zustand. 2017 wurden neue Böden gelegt und das Bad neu gefliest. Gasetagenheizung.

**Kontakt:** Eigentümer Martin Fröhlich [mekofroehlich@hotmail.com](mailto:mekofroehlich@hotmail.com)

# Exposé - Galerie



Garten

Schloss Orth



Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3



Wohnzimmer

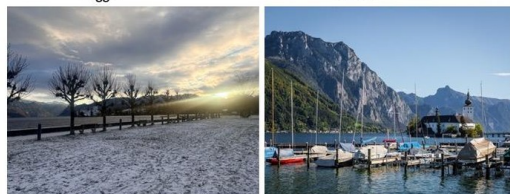
Küche

Bad



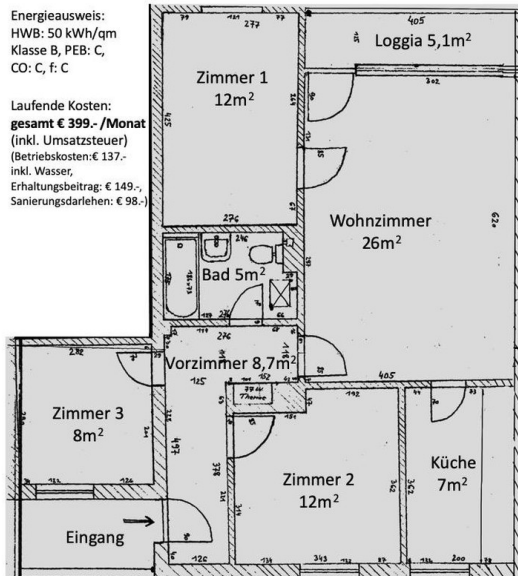
Loggia

Garten



**Sehr gute Lage:** Balkon mit Blick auf den Garten und die Berge.  
Zu Fuß 2 Minuten zum See, zur Esplanade und zum Badestrand.  
10 Minuten zum Schloss Orth.  
4 Minuten zur Straßenbahn.

# Exposé - Galerie



- Küche (Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Gasherd mit Elektrobackrohr)
- Bad (Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschine)
- Loggia mit Garten- und Bergblick
- Kellerabteil
- Gartenmitbenützung (schöner großer Garten).
- Die Wohnung ist unbelastet (Vorkaufsrecht und Veräußerungsverbot wurden notariell gelöscht).



Blick vom Haus (Straßenseite) Richtung See (Schloss Orth)

Schloss Orth, Traunstein, die schlafende Griechin

Badestrand

## Umgebung

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Esplanade am Traunsee, zur Altstadt und zum Seeschloss Orth. Idealer Ausgangspunkt für einen Bummel durch die "Keramik-Stadt", für Wanderungen oder einen Badetag am See.

Gmunden, eine Stadt mit Kultur und Flair, romantisch und lebendig zugleich, ein Platz für ausgelassene Stunden und stille Momente.

Die traumhafte Landschaft bietet viele Möglichkeiten zur Erholung (Toscanapark 10 min entfernt) und für sportliche Aktivitäten wie zum Wandern oder Klettern (Grünberg, Traunstein), wunderschöne Laufstrecken und Mountainbiking (Landsee).

Der Traunsee hat eine hervorragende Wasserqualität, er gilt als einer der saubersten Seen Österreichs. Im Sommer lädt er ein zum Baden, Segeln oder zu anderen Wassersportarten (Gmunden hat einen bekannten Yachtclub), im Winter kann man Schifahren am 6 Minuten entfernten Grünberg, am Feuerkogel und Hochlecken.

Gmunden ist die Heimatstadt von Thomas Bernhard. Bekannt sind die Gmündner Festwochen im September und der Töpfermarkt am 3. Augustwochenende.

Kultur nicht nur in Gmunden: Habsburger Geschichte (Sissy) in Bad Ischl, Weltkulturerbe Hallstatt - mit dem Auto gut zu erreichen.

**Kontakt:** Eigentümer Martin Fröhlich [mekofroehlich@hotmail.com](mailto:mekofroehlich@hotmail.com)