

## Kontakt



### Christian Weixelbaum

Telefon : +43 650 44 44 025  
Mobil : +43 650 4444025  
E-Mail : weixelbaum@bestliving.at  
Büro : BEST LIVING Immobilien GmbH  
Adresse : 4600 Thalheim bei Wels, Bruckhofstrasse 10a  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 3775/1248  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4810 Gmunden**  
Kaufpreis: **€ 359.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 78,26 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### VERKAUFT - Der NATUR SO NAH und doch zentral - Neuwertige GARTENWOHNUNG in GMUNDEN mit Blick auf den Krottensee

#### RUHIG UND ZENTRAL - WOHNEN IM GRÜNEN

Diese "Wohlfühl-Immobilie" befindet sich in einem 2021 fertiggestelltem Neubauprojekt in der begehrten Wohnhausanlage der Cumberlandstraße und grenzt direkt an das Naturschutzgebiet um den Krottensee. Der Nahversorger Eurospar liegt um die Ecke, der Traunsee und die Traun sind nur ca. 10 Gehminuten entfernt. Die Nähe zur Natur und zur Gmundner Innenstadt sowie die gute Infrastruktur machen diese schöne Wohnung zu einem ganz besonderen Objekt.

Die mit Fliesen, Parkettböden und Fußbodenheizung ausgestattete, moderne 3-Zimmer-Wohnung ist in Niedrigstenergiebauweise errichtet und hat einen äußerst geringen Heizwärmebedarf!

Der Grundriss ist gut durchdacht: Vom praktisch geplanten VORRAUM gelangt man zur Linken in das großzügige SCHLAFZIMMER mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und zwei Kleiderschränke. Zur Rechten befindet sich ein ZIMMER / BÜRO mit Blick ins Grüne. Auch hier würde sich das Schlafzimmer anbieten. Das BAD ist mit einer verglasten Dusche, einer Badewanne und einem Fenster, ebenfalls mit Blick in die Natur ausgestattet. Selbstverständlich ist ein separates und gut dimensioniertes WC mit Waschbecken und Spiegelschrank vorhanden. Einen ABSTELLRAUM gibt es ebenfalls.

Das HIGHLIGHT der Wohnung und des täglichen Mittelpunktes ist das großzügige WOHNZIMMER mit angrenzender, überdachter Terrasse und Garten mit Aussicht in die schöne Naturlandschaft, Richtung Krottensee und Schloss Cumberland. Die hochwertige DAN-Küche mit Natursteinplatte und anschließender Frühstücksbar erfüllt alle Wünsche zur Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Von der Küche aus sieht man durch die breite Glasfront ins Grüne.

Der ca. 66 m<sup>2</sup> große EIGENGARTEN dieser Wohnung grenzt an den ca. 3,5 ha großen Krottensee, ein Naturjuwel aus der letzten Eiszeit. Dieses kleine idyllische Erholungsgebiet liegt unterhalb des Schlosses Cumberland, welches vom Wohnzimmer aus zu sehen ist. Da es sich um ein Naturschutzgebiet handelt, bleibt die Aussicht unverbaut erhalten. Ein Rundweg lädt zu einem interessanten Spaziergang um den See ein. Auch der Gmundner Jahrtausendweg führt daran vorbei.

Weitere wunderschöne Spazierwege sind z.B. der ca. 10-minütige Spaziergang von der Haustür zum Traunsee oder an die Traun. Zum Fuße des Grünberges bzw. zur Grünbergseilbahn kommt man fußläufig in ca. 15 Minuten. Diese bietet Ihnen den Ausgangspunkt für zahlreiche Wanderungen oder eine Gondelfahrt auf den Grünberg. Nach einem Arbeitstag auf den Berg zu gehen, um von dort die wunderschöne Berglandschaft des Salzkammergutes zu betrachten, eine Runde im Traunsee zu schwimmen oder entlang der Esplanade oder Traun spazieren zu gehen, fühlt sich wie Urlaub an.

Hervorragende Anbindung, öffentlich und mit dem Auto. Bequemes Parken in der hauseigenen Tiefgarage.

#### WEITERE FACTS:

Barrierefreier Zugang zu Wohnung und Tiefgarage (mit Lift)

Niedrigstenergiebauweise mit heizkostensparender, kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Wärmeerzeugung mit Gaszentralheizung und Solarkollektoren (Raumthermostat im Wohnzimmer)

Bei allen Fenstern und Terrassentüren (Alu-Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung) sind Schächte und Leerverrohrungen für Raffstores / Jalousien vorbereitet.

Tiefgaragenstellplatz (E-Ladeanschluss vorhanden).

Glasfaser-Internetanschluss in der Wohnung.

In Gmunden ist NOCH die Gründung eines Zweitwohnsitzes möglich.

Der KAUFPREIS der WOHNUNG inkl. Küche beträgt EUR 359.000.-

Der KAUFPREIS für den TIEFGARAGENSTELLPLATZ beträgt EUR 20.000.-

Sohin der GESAMTKAUFPREIS EUR 379.000.-

Ein Großteil der Bestandsmöbel kann nach Absprache abgelöst werden.

#### AUFTEILUNG:

Vorraum

Wohn-Essbereich inkl. DAN Küche

Schlafzimmer

Kinderzimmer / Büro

Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche

WC mit Waschbecken

Abstellraum  
Terrasse ca. 14,66 m<sup>2</sup>  
Garten ca. 66,36 m<sup>2</sup>

Kellerabteil  
1 Tiefgaragen-Stellplatz

**ALLGEMEINFLÄCHEN:**  
Besucherparkplätze vorhanden  
Absperbarer Fahrradabstellraum und überdachte Fahrradabstellplätze vorhanden  
Absperbarer Müllraum mit Abfallsortierung  
Kinderwagenraum vorhanden  
Kinderspielplatz vorhanden  
Trockenraum im Keller und Wäschespinnen im Freien vorhanden

**LAGE - INFRASTRUKTUR:**  
Nahversorger Eurospar und Trafik: ca. 50 m  
Bäckerei: 100 m  
SEP Einkaufszentrum: ca. 2,5 km  
Traunsee mit öffentlichem Badeplatz (Dracheninsel): ca. 1 km  
Rathausplatz Gmunden: ca. 1 km  
Grünbergseilbahn: ca. 1,1 km  
Strandbad Gmunden: ca. 2,8 km  
Schule: ca. 5 Fahrminuten  
Schloss Cumberland: ca. 450 m  
Grünau im Almtal / Kasberg (Schi-, Langlauf- und Wandergebiet): ca. 20 km  
Gosau / Dachstein West: ca. 60 km  
Autobahnanschluss A1 Laakirchen (Richtung Wien): ca. 10 km  
Autobahnanschluss A1 Regau (Richtung Salzburg): ca. 9 km  
Öffentliche Anbindung:  
Bus: ca. 50 m, Straßenbahn (Traunseetram) ca. 900 m, Gmunden Bahnhof ca. 3 km

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin um Ihnen diese besondere Immobilie vorzustellen.

IMMOBILIE mit 360 Grad RUNDGANG. Bekommen Sie schon vor der Besichtigung ein erstes Gefühl für Ihre Wunschimmobilie.  
[www.bestliving.at](http://www.bestliving.at)

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu einem renommierten Finanzierungsexperten her.  
Dieser findet anhand Ihrer Wunschimmobilie die optimale Bank mit der besten Finanzierung.

Die Provisionsberechnung erfolgt vom tatsächlichen Gesamtkaufpreis.

---

Kaufpreis: **€ 359.000,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Wohnfläche: **ca. 78,26 m<sup>2</sup>**  
Gartenanteil **66,36 m<sup>2</sup>**  
Terrassenfläche: **14 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche: **4 m<sup>2</sup>**

---

beziehbar ab: **nach Vereinbarung**  
Zimmer: **3**  
Bäder: **1**  
WC: **1**  
Keller: **Ja**  
Lift: **Ja**  
Anzahl der Terrassen: **1**  
Heizung: **Zentralheizung mit Gas**  
Baujahr: **ca. 2021**  
Stockwerk: **EG**  
Garage: **1**  
HWB: **18.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Klasse HWB: **A**  
FGEE: **0.62**  
Klasse FGEE: **A+**

---









