

Eigentumswohnung mit großem Garten in der Villa Luise



Villa Luise

Objektnummer: 1068_4231

Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	162,00 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.094,89 m ²
Heizwärmebedarf:	G 281,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Margit Haider

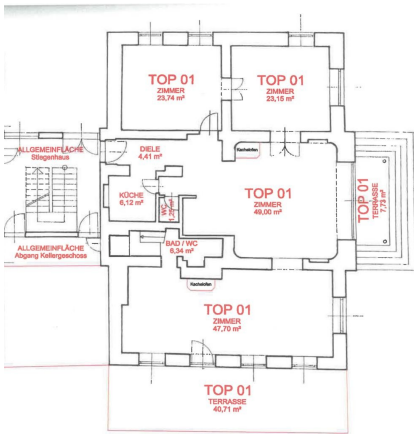
RE/MAX Traunsee
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

T +07612/892 32 232
H +43 699 16 89 23 20









© kb+l architektur



© kb+l architektur



© kb+l architektur





Objektbeschreibung

Zum Kauf gelangt das Gartengeschoss der historischen Villa Luise mit parkähnlichem Charakter, am Ende der schönen Gmundner Esplanade - wenige Gehminuten vom bekannten Schloss Toscana und -park entfernt. Sowohl ein öffentlicher Zugang zum See als auch ein Freibad befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Villa wurde von der namensgebenden hessischen Landgräfin Prinzessin Luise (Tochter von Kaiser Wilhelm I von Preußen) Mitte des 19. Jhdts. im Stil der italienischen Neorenaissance errichtet. Die Ursrungspläne dazu stammen wahrscheinlich (nicht gesichert) vom berühmten dänischen Ringstraßenarchitekten Theophil Hansen. Derzeit ist ein Architekturbüro in diesen Räumlichkeiten untergebracht. Von diesem stammen auch die einreichfähigen, mit dem Bauamt der Gemeinde bereits abgestimmten Pläne einer Umgestaltungsmöglichkeit, die im Kaufpreis bereits inkludiert sind. Diese stellen eine denkbare Möglichkeit einer maximalen Wertschöpfung der Immobilie dar. Die Kosten des damit verbundenen Umbaus sind NICHT Bestandteil des Kaufpreises und wären vom Erwerber zu tragen. Geplant wären unter anderem eine eigen Zufahrt, Garage, Pool, Poolhaus und Glashaus... Aufgrund der langjährigen Nutzung als Büro verfügt dieses Geschoss über 4 Zimmer, Teeküche und Toilette - für Wohnzwecke ist eine dementsprechende Adaptierung des neuen Eigentümers erforderlich. Eine denkbare Umsetzung liegt bereits mit den Plänen des Architekten vor. Eine Nutzung als Ferienimmobilie ist genehmigungsfrei möglich. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 281.0
kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: G
Gesamter Primärenergieeffizienzfaktor: 2.51
Klasse Gesamter Primärenergieeffizienz: GE