

## **Großzügiges Wohnhaus mit Potential!**



Ausblick

**Objektnummer: 1068\_4840**

**Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,58
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Hechfelner

RE/MAX Traunsee  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +07612/892 32 232









## Objektbeschreibung

Wohnen in ruhiger Lage! Am Birkenweg in Gmunden, in unmittelbarer Nähe zum Campus Ort, wartet diese großzügige Liegenschaft nur auf Sie. Erwecken Sie es aus dem "Dornröschenschlaf" und füllen es mit neuem Leben. Das EG setzt sich aus Windfang, Vorraum, Garderobe, Toilette, Speis, Waschküche, Küche und Wohn-Esszimmer mit offenem Kamin und Bürobereich zusammen. Vom Wohn-Essbereich gelangt man auch in den vorgelagerten Wintergarten. Eine Einliegerwohnung, bestehend aus Vorraum, Bad, Küche und Schlafzimmer komplettiert das Erdgeschoss. Im ersten Stock befinden sich 4 Schlafzimmer (3 mit Ausgang auf den Balkon), Dusche, Toilette und Badezimmer und ein großzügiger Vorraum. Hier ist auch noch ein unausgebauter Dachbodenraum mit einer Größe von ca. 97 m<sup>2</sup> vorhanden... Das Haus ist zur Gänze unterkellert und wird mittels Ölzentralheizung beheizt. Generell braucht es aber einen Relaunch ..... Für Ihre KFZ's stehen 2 Garagen stehen zur Verfügung. Weiters, gibt es genug Stellflächen davor. Noch zur Info: Das Grundstück zum Waldweg hinüber steht ebenfalls zum Verkauf! Neugierig? Ich bin für Sie da!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz150.

wär 0 k

mebWh/

edar(m<sup>2</sup>

f: a)

KlasE

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt2.58

or G

esa

mte

nerg

ieeff

izien

z:

KlasE

se F

akto

r Ge

sam

tene

rgie

effizi  
enz:

Für weitere Fragen und für einen Besichtigungstermin rufen Sie Herrn Wolfgang Hechfelner unter der Büronummer 07612 89 232 an.