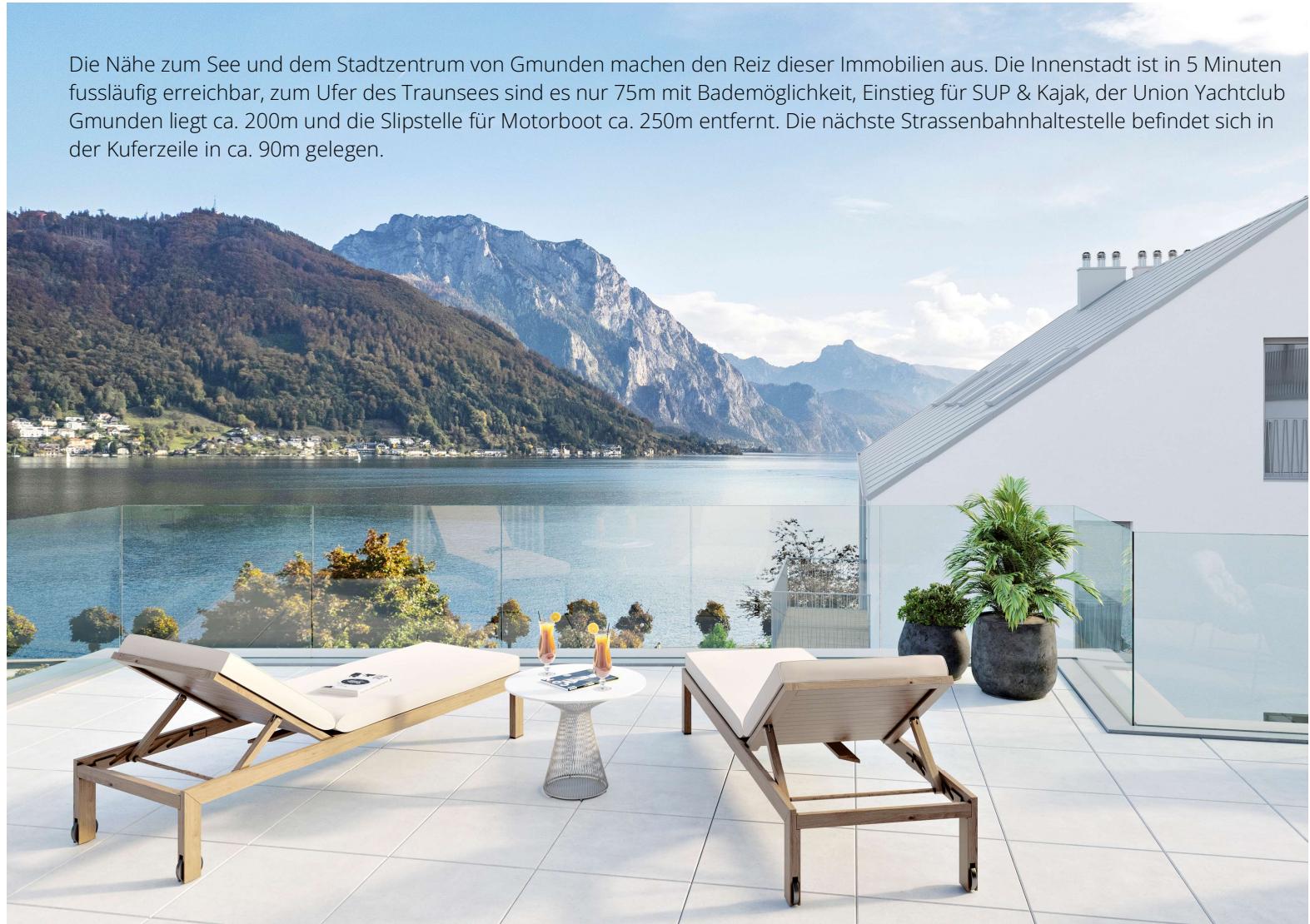




Die Nähe zum See und dem Stadtzentrum von Gmunden machen den Reiz dieser Immobilien aus. Die Innenstadt ist in 5 Minuten füsslig erreichbar, zum Ufer des Traunsees sind es nur 75m mit Bademöglichkeit, Einstieg für SUP & Kajak, der Union Yachtclub Gmunden liegt ca. 200m und die Slipstelle für Motorboot ca. 250m entfernt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der Kuferzeile in ca. 90m gelegen.



LAGEPLAN

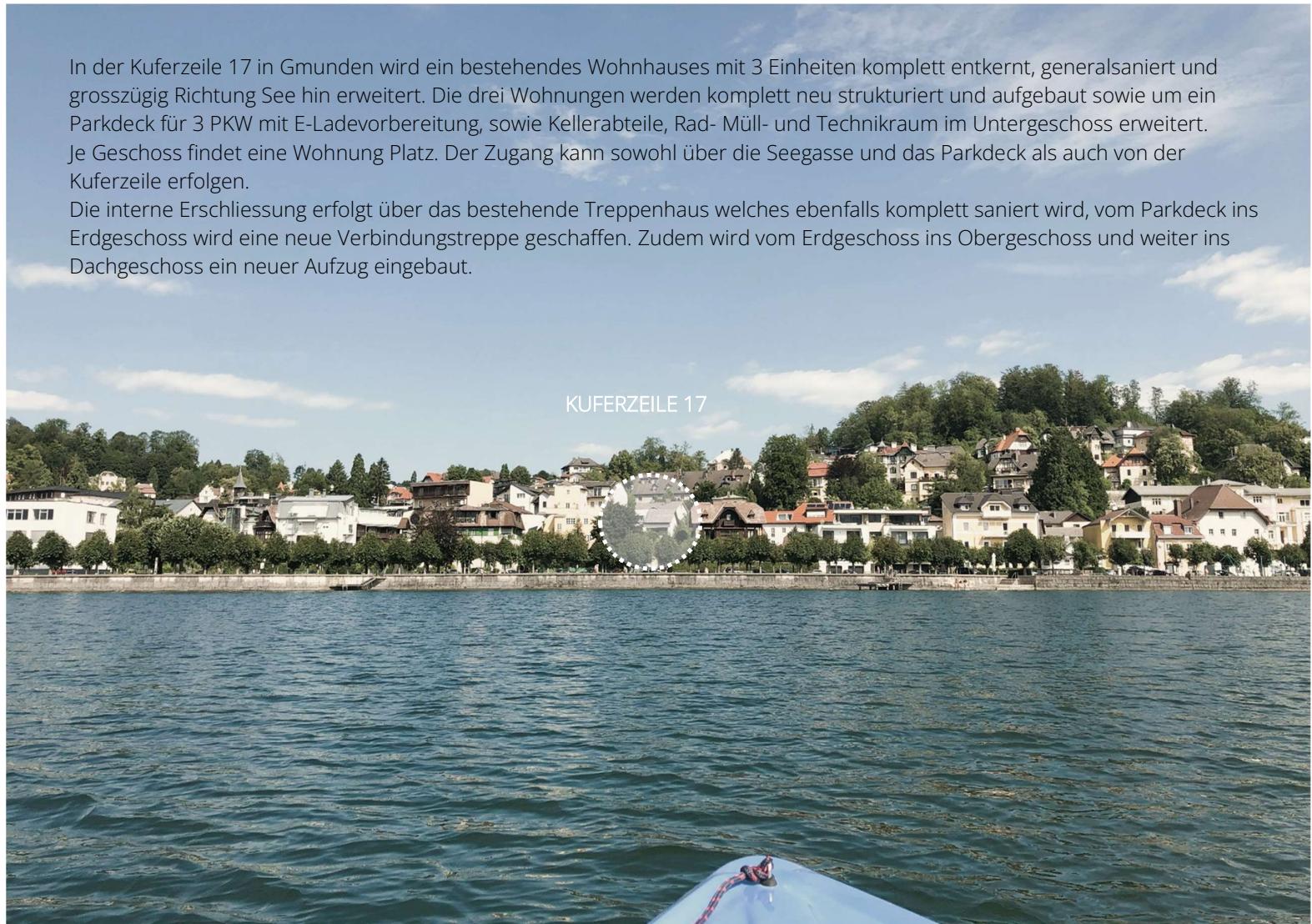


2025-03-20

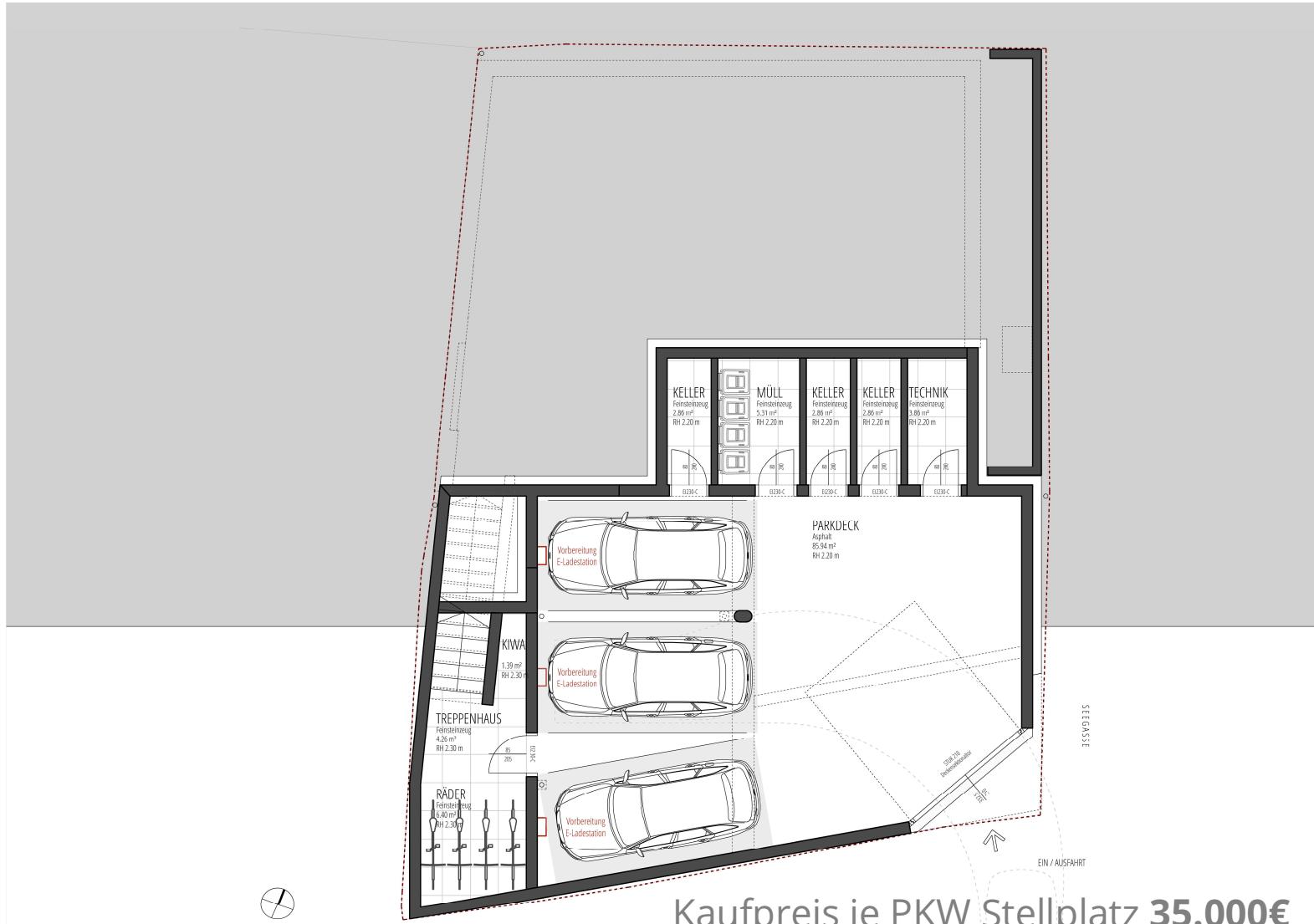
LAGE AM TRAUNSEE

In der Kuferzeile 17 in Gmunden wird ein bestehendes Wohnhauses mit 3 Einheiten komplett entkernt, generalsaniert und grosszügig Richtung See hin erweitert. Die drei Wohnungen werden komplett neu strukturiert und aufgebaut sowie um ein Parkdeck für 3 PKW mit E-Ladevorbereitung, sowie Kellerabteile, Rad- Müll- und Technikraum im Untergeschoss erweitert. Je Geschoss findet eine Wohnung Platz. Der Zugang kann sowohl über die Seegasse und das Parkdeck als auch von der Kuferzeile erfolgen.

Die interne Erschliessung erfolgt über das bestehende Treppenhaus welches ebenfalls komplett saniert wird, vom Parkdeck ins Erdgeschoss wird eine neue Verbindungstreppe geschaffen. Zudem wird vom Erdgeschoss ins Obergeschoss und weiter ins Dachgeschoss ein neuer Aufzug eingebaut.



UNTERGESCHOSS



2025-03-20

ERDGESCHOSS Wohnung TOP 01

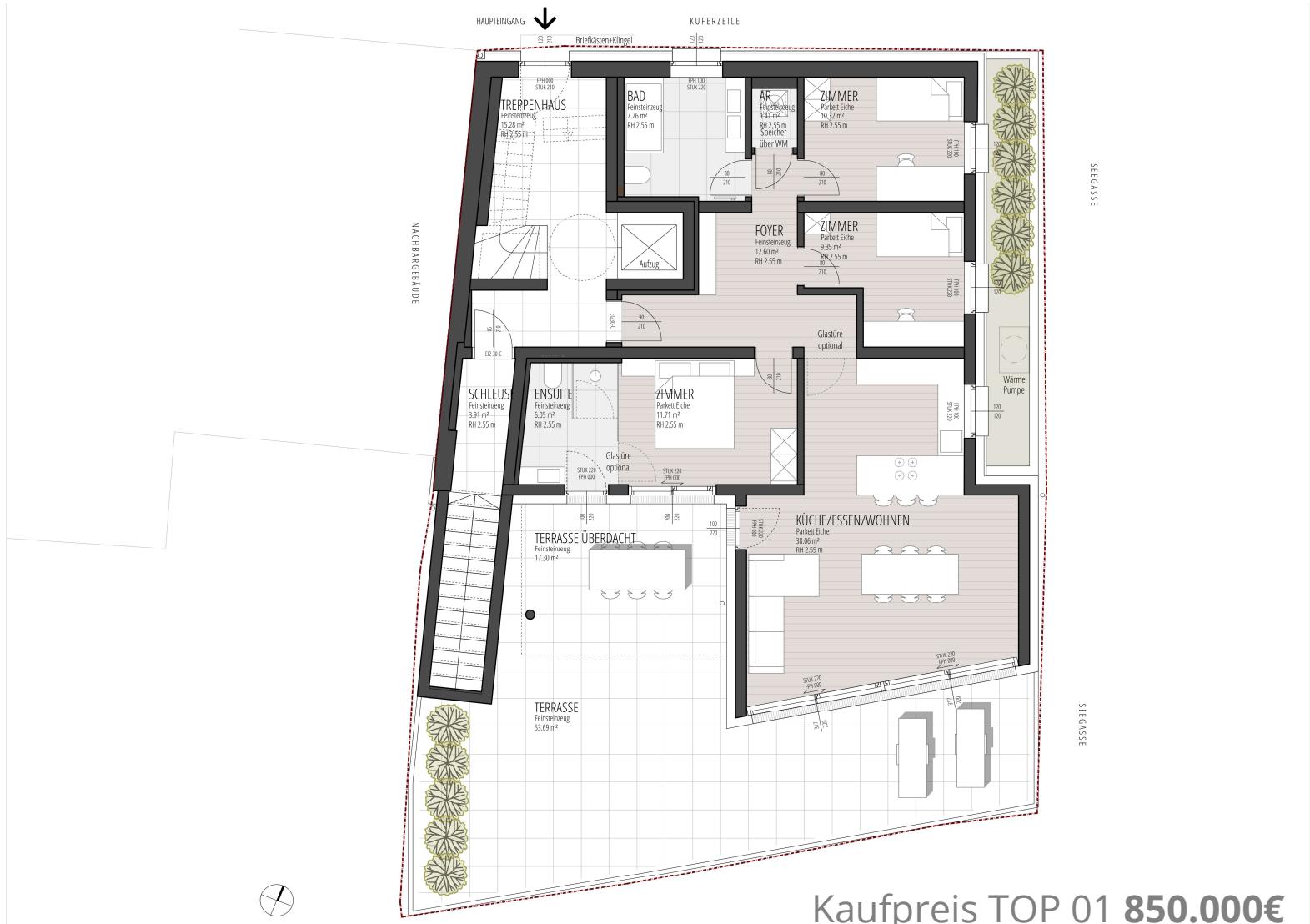
Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung umfasst ca. 96,99m², mit einer Terrassenfläche von ca. 71,00m² wobei ca. 17,30m² der Terrassenfläche überdacht ausgeführt wird. Der Eingang erfolgt über ein grosszügiges Foyer mit Garderobe mit Zugang zum Badezimmer ausgestattet mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC sowie zu den beiden Zimmern zur Seegasse und dem Schlafzimmer zur Terrasse. Diese Wohnung eignet sich aufgrund der 3 Schlafzimmer und dem attraktiven Freibereichen perfekt für Familien mit 2 Kinder. Der offenen Ess- und Wohnbereich mit integrierter Küche öffnet sich grosszügig zu den vorgelagerten Terrassen, eine überdeckt und somit witterungsgeschützt und eine mit 2 Hebeschiebetüren grosszügig Richtung See. Optional kann statt dem 2 Zimmer eine grosse Küche mit Abstellraum eingeplant werden.

RAUMAUFTEILUNG

EG Foyer	12,60 m ²
AR	1,41 m ²
Bad	7,49 m ²
Zimmer	10,32 m ²
Zimmer	9,35 m ²
Schlafzimmer	11,71 m ²
Bad Ensuite	6,05 m ²
Essen/Wohnen/Küche	38,06 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	96,99 m²

Terrasse Top 01 überdacht	17,30 m ²
Terrasse Top 01	53,68 m ²
AR im UG	2,86 m ²

ERDGESCHOSS Wohnung TOP 01



Kaufpreis TOP 01 **850.000€**

2025-03-20

ERDGESCHOSS Wohnung TOP 01



2025-03-20

OBERGESCHOSS Wohnung TOP 02

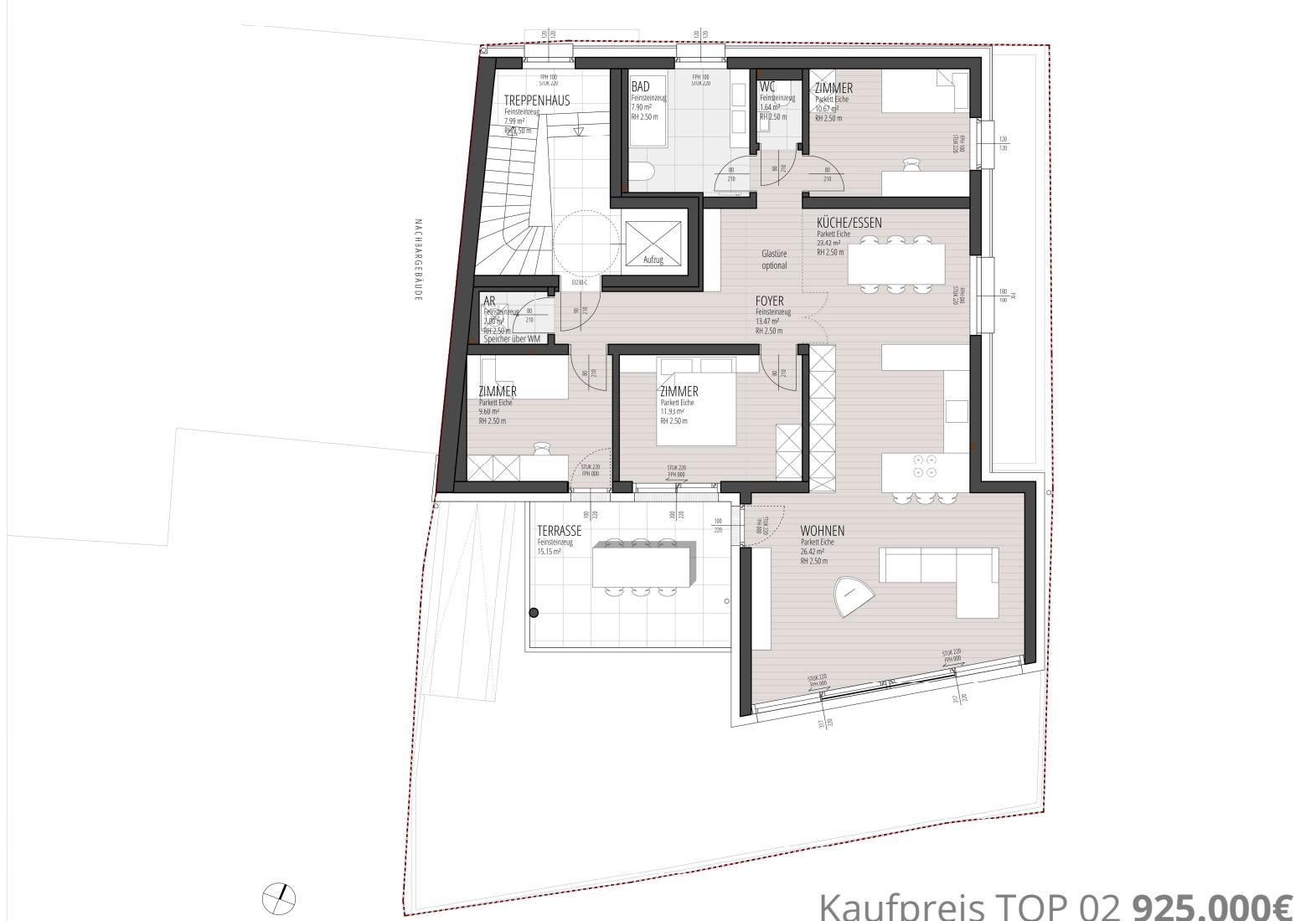
Die Wohnung im ersten Obergeschoß umfasst ca. 106,77m², mit einem Balkon von ca. 15,15m².

Der Eingang erfolgt über ein zentrales Foyer mit Garderobe und angeschlossenem Gäste WC bzw. Badezimmer ausgestattet mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC und Zugang zu den drei Zimmern. Über einen sehr grosszügigen und offenen Küchen und Essbereich gelangt man in den offenen Wohnbereich. Dieser Bereich könnte auf Wunsch durch eine zusätzliche Türen nochmal separat abgetrennt werden. Der Wohnbereich welcher sich grosszügig zum See hin orientiert wurde auch hier mit 2 Hebeschiebetüren geplant. Dieser Wohneinheit ist ebenfalls ein Abstellraum im Untergeschoß zugeordnet.

RAUMAUFTEILUNG

Foyer	13,47 m ²
AR	2,00 m ²
WC	1,64 m ²
Bad	7,62m ²
Zimmer	10,67 m ²
Zimmer	9,60 m ²
Schlafzimmer	11,93 m ²
Essen/Küche	23,42m ²
Wohnen	26,42 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	106,77 m²
Terrasse Top 02	15,15 m ²
AR im UG	2,86 m ²

OBERGESCHOSS Wohnung TOP 02



OBERGESCHOSS Wohnung TOP 02



2025-03-20

DACHGESCHOSS Wohnung TOP 03

Die Dachgeschosswohnung umfasst ca. 80,18m² mit einer grossen Dachterrasse von ca. 35,16m².

Der Eingang erfolgt über ein grosszügiges Foyer mit Garderobe und angrenzendem Gäste und Badezimmer ausgestattet mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC. Die beiden seeseitigen Schlafzimmer sind ebenfalls über das Foyer erreichbar und verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse mit Blick auf den Traunsee. Der grosszügige Wohn- Ess- und Küchenbereich orientiert ebenfalls Richtung Dachterrasse und See hin.

In diesem Geschoss mit Raumhöhen von 2,65-3,05m sind teilweise Dachschrägen vorhanden. Richtung Kuferzeile wurde eine Gaupe mit einer Raumhöhe von 2,20m verbaut.

Die Raumaufteilung ist den beiliegenden Plänen zu entnehmen, die exakten m²-Angaben können sich im Bauverlauf noch geringfügig ändern.

RAUMAUFTEILUNG

Foyer	13,30 m ²
AR	2,00 m ²
WC	1,63 m ²
Badezimmer	7,51 m ²
Zimmer	9,59 m ²
Schlafzimmer	11,93 m ²
Wohnen/Essen/Küche	34,22 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	80,18 m²
Terrasse Top 03	37,51 m ²
AR im UG	2,86 m ²

DACHGESCHOSS Wohnung TOP 03



Kaufpreis TOP 03 900.000€

2025-03-20

DACHGESCHOSS Wohnung TOP 03



2025-03-20

DACHGESCHOSS Wohnung TOP 03



2025-03-20

BAUERRICHTER

Schauer Katharina & Pammer Wolfgang
Lerchenfeldgasse 01 A
4810 Gmunden

ARCHITEKTUR

kmarchitektur ZT GmbH
Salzfertigergasse 04
4810 Gmunden
www.kmarchitektur.at



Architekt DI
Kerschhofer Michael
Staatslich befugter und beeideter Ziviltechniker
Salzfertigergasse 04
4810 Gmunden
0043 664 5410373
office@kmarchitektur.at
www.kmarchitektur.at

VERKAUF

GABRIEL GRABNER
www.immo-grabner.at
office@immo-grabner.at
+43 676 5908997

**IMMOBILIEN
GRABNER**

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Pläne und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten der Gebäude sowie Einrichtung und der Bepflanzung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Hinsicht der Oberflächen sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von der Verkäuferin erhalten. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.