**EXPOSÉ**

Objektnummer O2100168359 · Stand 19.11.2026



# Sanierungsobjekt mit Entwicklungspotenzial – Wohnungseigentum in guter Lage

4801 Traunkirchen

ZU VERKAUFEN

## 205.000 €

| | |
|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 88 m² |
| Zimmer | 2 |
| Baujahr | 1970 |
| Objektart | Wohnung |
| Vermarktung | Zu Verkaufen |
| Objektnummer | O2100168359 |









## BESCHREIBUNG

**Die Wohnung richtet sich an Käufer, die das Potenzial einer Immobilie erkennen und ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen wollen.**

In Traunkirchen befindet sich eine exklusive Wohneinheit mit Seeblick, die über ein einzigartiges
Erweiterungspotenzial verfügt. In exponierter Lage von Traunkirchen stehen zwei stilvoll gestaltete Wohnungen mit jeweils ca. 44 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Wohnungen sind sowohl einzeln als auch als großzügiges Apartment nutzbar.

Der Balkon bietet einen beeindruckenden Blick auf den Traunsee und den majestätischen
Traunstein und erzeugt so eine Urlaubsstimmung.

Die Wohnungen befinden sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Hauses.

**Den vorliegenden Auskünften der zuständigen Behörden zufolge ist eine Nutzung als Hauptwohnsitz bzw. zur dauerhaften Wohnnutzung möglich. Ob eine touristische oder gewerbliche Nutzung zulässig ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall und den geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ab und ist von den zuständigen Behörden zu beurteilen. Eine Gewähr oder Zusicherung hinsichtlich einer bestimmten Nutzung wird weder vom Verkäufer noch von der/dem Makler/in übernommen.**

Den Bewohnern steht ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Für Fahrzeuge stehen Parkmöglichkeiten rund um das Haus zur Verfügung.
Trotz der zentralen Lage des Objekts ist die unmittelbare Nähe zu einem beliebten
Erholungsgebiet hervorzuheben. Ein öffentlicher Badeplatz am Traunsee ist in nur ca. 8
Gehminuten erreichbar, was diese Unterkunft perfekt für entspannte Sommertage macht.

*Die dargestellten Bilder wurden teilweise mittels KI generiert bzw. digital visualisiert und dienen der Veranschaulichung möglicher Einrichtung und Raumwirkung. Sie können vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen.*

**Besonderheiten auf einen Blick**

- Zwei Wohnungen à ca. 44 m²
- Möglichkeit zur Zusammenlegung zu einer großen Wohnung
- Balkon mit See- und Traunsteinblick
- Mischbaugebiet – touristische Nutzung möglich
- Waschraum vorhanden
- Parkmöglichkeiten rund ums Haus
- Erholungsgebiet in unmittelbarer Nähe
- Öffentlicher Badeplatz fußläufig erreichbar
  Vereinbaren Sie am besten HEUTE Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664 - 45 48 735.

**Nebenkostenübersicht:**
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
3,0% + 20% USt. Maklerprovision
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

*Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).*

## AUSSTATTUNG

Neubau · Personenaufzug · Seeblick · WG-geeignet

## WEITERE DETAILS

| | |
|---|---|
| Bezirk | **Gmunden** |
| Monatliche Betriebs-/Nebenkosten | **400 €** |
| Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt. | **400 €** |
| Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt. | **400 €** |
| Käuferprovision | **3** |
| Hinweise zu den Preisen | **Verhandlungsbasis** |
| Wohnfläche | **88 m²** |
| Gesamtfläche | **87 m²** |

## IHR ANSPRECHPARTNER

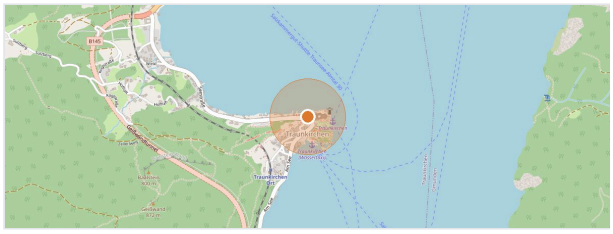


**Cornelia Kalhs**
Mobil: +43 664 45 48 735
E-Mail: c.kalhs@immo.express

ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

## LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=291818