

**NEUBAU in PREMIUM Grün-Ruhelage Nähe Krankenhaus!
PROVISIONS-FREI**



Objektnummer: 7879/231

Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brahmsstöckelweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau

Ihr Ansprechpartner



Gerald Mayr

Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 699 1166 2800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Sueno Immobilien 

...wir erfüllen Wohnträume



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:

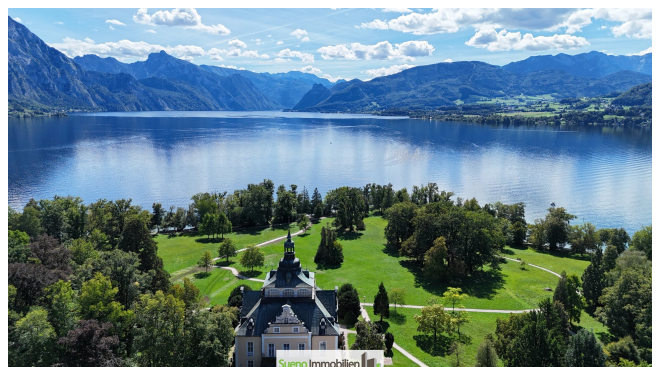
**Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilitentreuhänder
und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung**



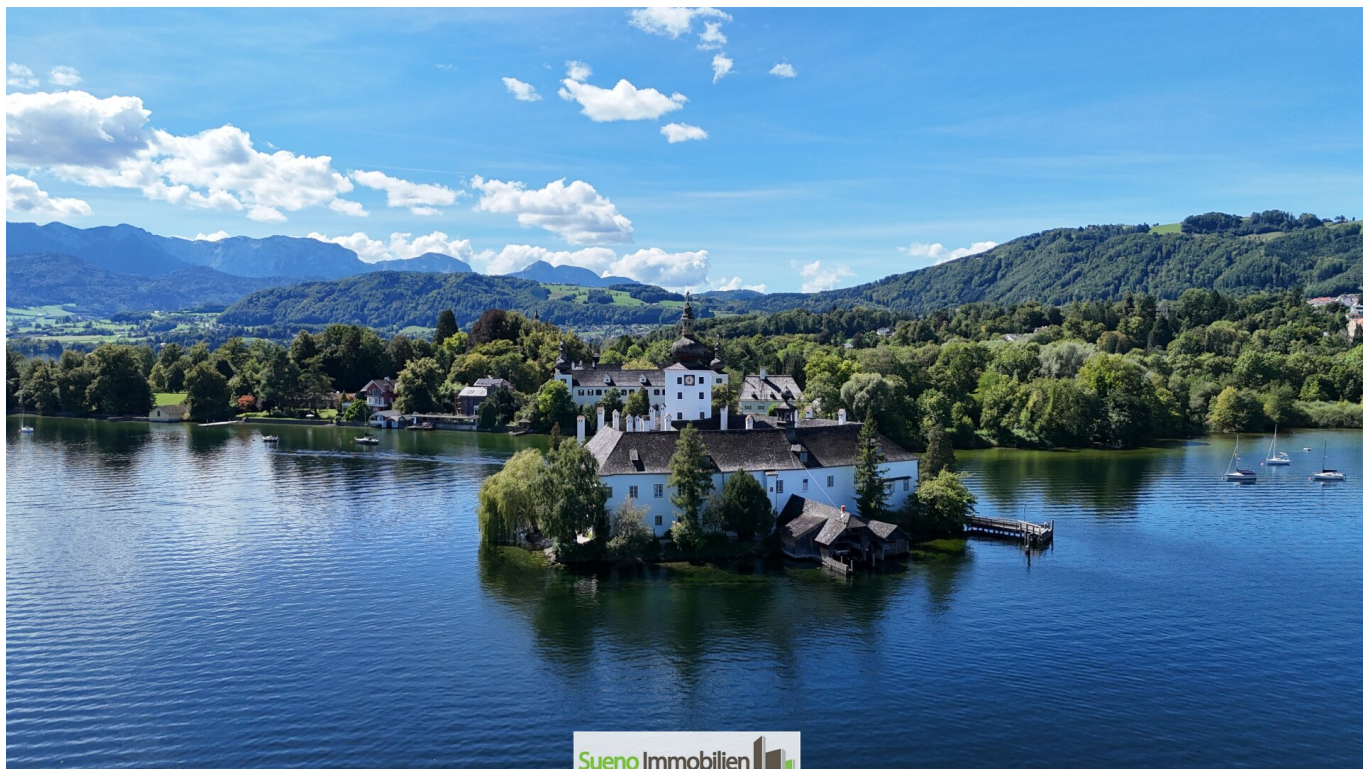
info@sueno.at

Sueno Immobilien 

www.sueno.at







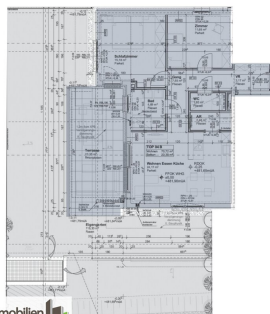
Sueno Immobilien

Haus B - Seeambiente

Brahmsstockweg 8 - 480 Crummen

EG - Top 4

Vorraum	3,77 m ²
Gang	7,55 m ²
WC	1,85 m ²
Bad	4,69 m ²
AR	2,46 m ²
Schlafzimmer	18,19 m ²
Zimmer	11,65 m ²
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m ²
Gesamt	70,72 m²
Terrasse	23,35 m ²
Eigengarten	118,30 m ²



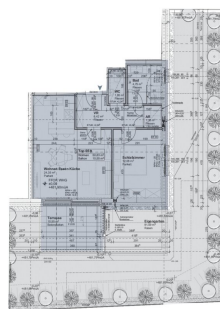
Sueno Immobilien

Brahmsstockweg 8 - 480 Crummen

Haus B - Seeambiente

EG - Top 5

Vorraum	6,42 m ²
WC	3,85 m ²
Bad	4,75 m ²
AR	1,38 m ²
Schlafzimmer	12,08 m ²
Wohnen/Essen/Küche	24,35 m ²
Gesamt	50,83 m²
Terrasse	10,55 m ²
Eigengarten	91,09 m ²

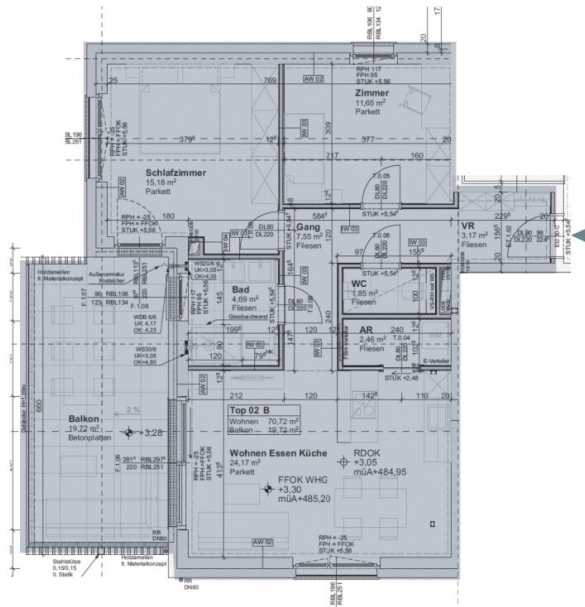


Sueno Immobilien

Haus B - Seebambiente

1. OG - Top 2

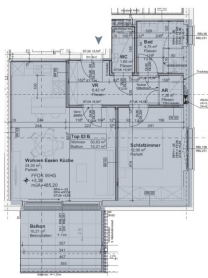
Vorraum	3,17 m ²
Gang	7,55 m ²
WC	1,85 m ²
Bad	4,69 m ²
AR	2,46 m ²
Schlafzimmer	15,18 m ²
Zimmer	11,65 m ²
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m ²
Gesamt	70,72 m²
Balkon	19,72 m ²



Haus B - Seebambiente

1. OG - Top 3

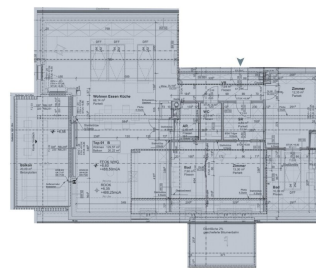
Vorraum	6,42 m ²
WC	1,85 m ²
Bad	4,75 m ²
AR	1,38 m ²
Wohnen/Essen/Küche	24,35 m ²
Schlafzimmer	12,08 m ²
Gesamt	50,83 m²
Balkon	10,21 m ²



Haus B - Seebambiente

2. OG - Top 1

Vorraum	7,64 m ²
WC	2,31 m ²
SR	4,89 m ²
AR	2,95 m ²
Wohnen/Essen/Küche	69,14 m ²
Zimmer	13,35 m ²
Bad	10,09 m ²
Zimmer	13,30 m ²
Bad	7,90 m ²
Gesamt	129,57 m²
Balkon	20,22 m ²



Haus A - Bergambiente

Erdgeschoß	KA	Terrasse m²	Garten m²	Garage	Außenstellplatz + Carport*	Wohnfläche m²	Gesamt Bruttopreis Eigennutzer	Gesamt Nettopreis Anleger
Top 04A	5,47	23,35	175,85	1	1	70,72	€ 580.000,00	€ 526.833,33
Top 05A	4,98	10,55	85,18	1	1	50,83	€ 380.000,00	€ 345.166,67
1. Obergeschoß								
Top 02A	5,47	19,72		2		70,72	€ 520.000,00	€ 472.333,33
Top 03A	4,98	10,21		1	1	50,83	€ 365.000,00	€ 331.541,67
2. Obergeschoß								
Top 01A	11,69	20,22		2		129,57	€ 1.220.000,00	€ 1.108.166,67

Garagenstellplätze und Außen, Carportstellplätze sind im Wohnungspreis NICHT inkludiert.
 1 Tiefgaragenplatz pro Wohnung verpflichtend.
 2 Tiefgaragenplätze beim Penthouse verpflichtend.

* Aufpreis pro Tiefgaragenstellplatz: 28.000 € / Aufpreis pro Außenstellplatz: 14.000 € / Aufpreis pro Carportstellplatz: 20.000 €

Die Wohnungen sind für den Käufer provisorienfrei. Sämtliche Preise verstehen sich als Fixpreise inkl. der Grund- und Anschließungskosten. Die Verkehrsflächenherstellung sowie sämtliche Anschlüsse an Kanal, Ortswasser, Fernwärme/Nahwärme und Stromnetz sind im Preis enthalten. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,5% zzgl. 20% MwSt. Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten!

Objektbeschreibung

FEINES Wohnprojekt in Grün-Ruhelage direkt im Zentrum von Gmunden!

Zu Fuß in das Zentrum sind es wenige Minuten - Grünland pur! Sonne pur! Freiheit pur!

Bitte folgen Sie der Anfragestrecke der SUENO-Website für den Download der Informationen - vielen Dank!

Die Key-Facts dieser besonderen Immobilie in Kürze:

- Qualitative Massiv-Bauweise von einem renommierten Bauträger
- Garten, Balkone und Terrasse blickgeschützt
- In der Umgebung älterer Baumbestand vorhanden
- Ruhige Grün-Ruhelage und doch zentral!
- 2 Gebäudekörper mit jeweils nur 5 Wohneinheiten - sehr FAMILIÄR!
- Barrierefrei und altersgerecht mit Lift
- Tiefgarage
- PV-Anlage am Dach
- Großzügige Wohnflächen
- Waschplatz im Keller für Fahrrad sowie auch Hund
- Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelles Angebot in den umliegenden Gemeinden wie Bad Hall, Steyr, etc. vorhanden

- und viele weitere Pluspunkte was das Herz begehrt

Kurz-Beschreibung der Einheiten für die beiden Baukörper:

- EG: 50,83m² mit zusätzlich 10,21m² Terrasse und Eigengarten von ca. 100m²
- EG: 70,72m² mit zusätzlich 19,72m² Terrasse und Eigengarten von ca. 165m²
- 1.OG: 50,83m² mit zusätzlich ca. 10,21m² Balkon
- 1.OG: 70,72m² mit zusätzlich ca. 19,72m² Balkon
- 2. OG-Penthouse: 129,41m² mit zusätzlich noch ca. 20,09m² wunderschöner Balkon

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap