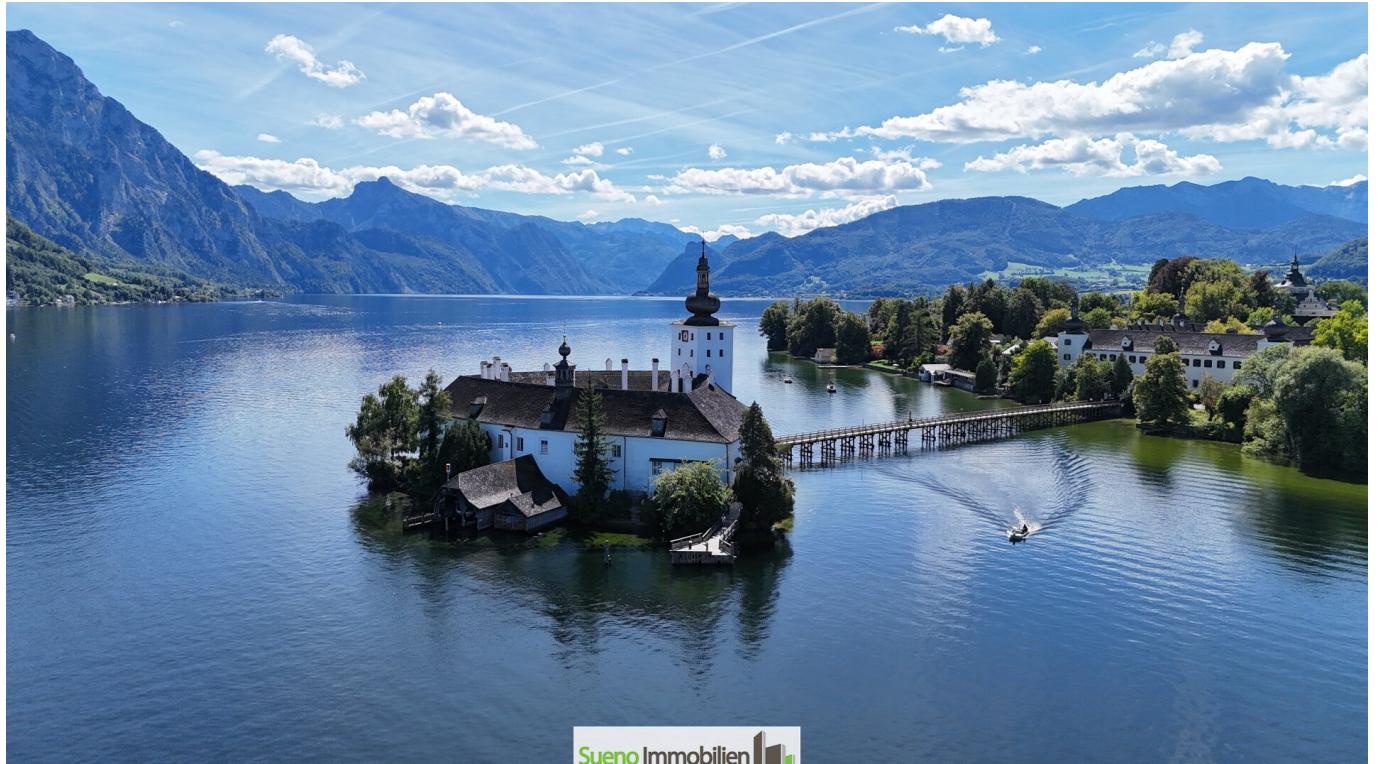


**NEUBAU in PREMIUM Grün-Ruhelage Nähe Krankenhaus!  
PROVISIONS-FREI**



**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



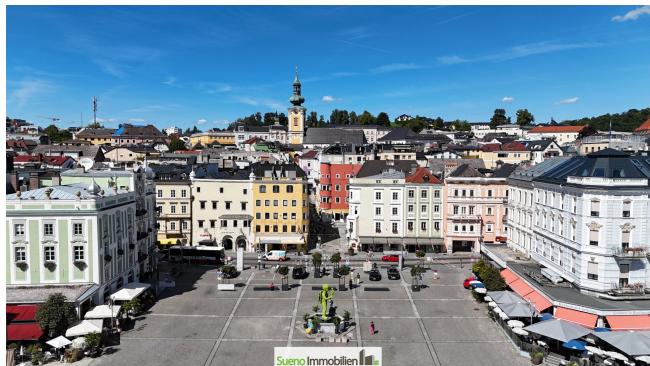




Sueno Immobilien



Sueno Immobilien







Sueno Immobilien

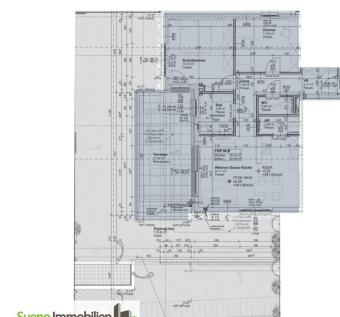


Sueno Immobilien

## Haus B - Seeklimate

### EG - Top 4

Vorraum	3,77 m <sup>2</sup>
Gang	7,55 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Bad	4,69 m <sup>2</sup>
AR	2,46 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,65 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>79,72 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	23,35 m <sup>2</sup>
Eigengarten	118,30 m <sup>2</sup>

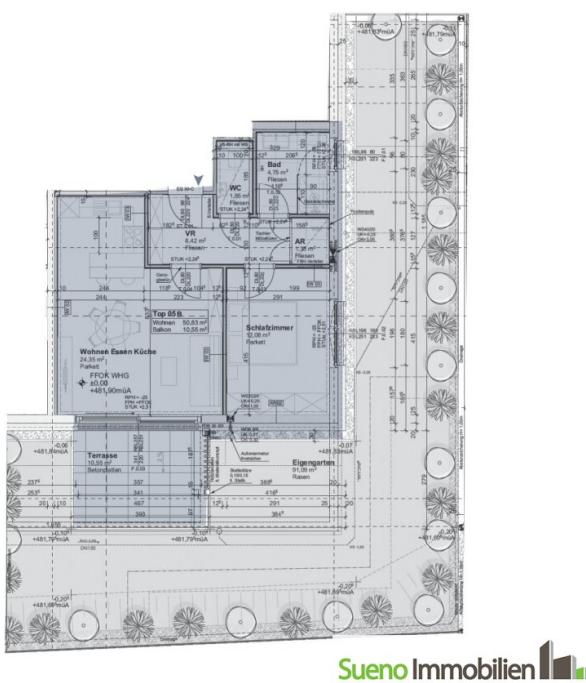


Sueno Immobilien

Brahmsstöckelweg 8 - 4810 Gmunden

# Haus B - Seeklima

## EG - Top 5

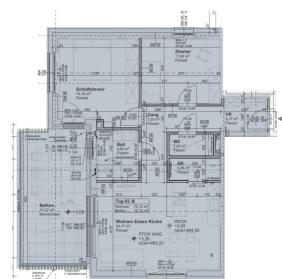


Sueno Immobilien

## Haus B - Seeklima

### 1. OG - Top 2

Vorräume	3,77 m <sup>2</sup>
Gang	7,55 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Bad	4,69 m <sup>2</sup>
AR	2,46 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,65 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	24,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>70,72 m<sup>2</sup></b>
Balkon	19,72 m <sup>2</sup>



Sueno Immobilien

Brahmsstöckelweg 8 - 4810 Gmunden

## Haus B - Seeklima

### 1. OG - Top 3

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

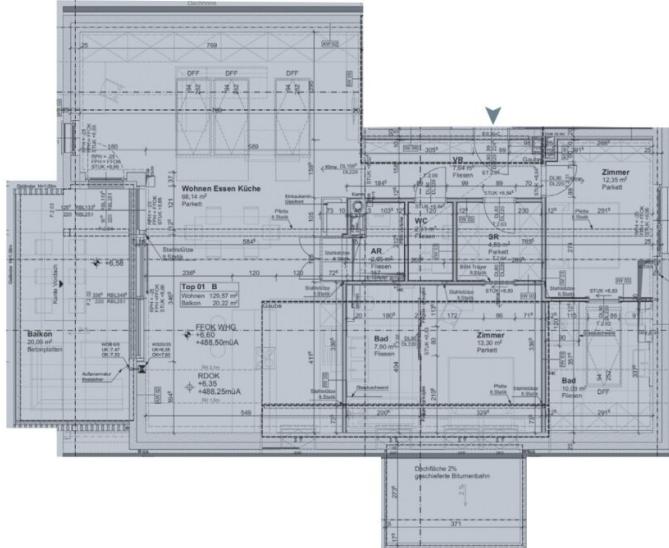


Sueno Immobilien

Brahmsstöckelweg 8 - 4810 Gmunden

# Haus B - Seeambiente

## 2. OG - Top 1



Vorraum	7,64 m <sup>2</sup>
WC	2,31 m <sup>2</sup>
SR	4,89 m <sup>2</sup>
AR	2,95 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	68,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,35 m <sup>2</sup>
Bad	10,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,30 m <sup>2</sup>
Bad	7,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>129,57 m<sup>2</sup></b>
 Balkon	 20,22 m <sup>2</sup>



Sueno Immobilien

Preisliste

ambiente

Brahmsstöckelweg 8 - 4810 Gmunden

Preisliste

ambiente

Brahmsstöckelweg 8 - 4810 Gmunden

## Haus A - Bergambiente

Erdgeschoss	KA	Terrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Garage	Außenseitelpfle	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gesamt Bruttopreis Eigentümer	Gesamt Nettopreis Anleger
Top 0/A	5,47	21,35	175,85	1		70,72	€ 580.000,00	€ 526.833,33
Top 0/S	4,98	10,55	85,18	1		50,83	€ 380.000,00	€ 340.366,67
<b>1. Obergeschoss</b>								
Top 0/2A	5,47	19,72		2		70,72	€ 520.000,00	€ 472.333,33
Top 0/3A	4,98	10,21		1		50,83	€ 365.000,00	€ 331.541,67
<b>2. Obergeschoss</b>								
Top 0/A	11,69	20,22		2		129,57	€ 1.220.000,00	€ 1.108.666,67

Gesamtbruttopreis und Außen- Corpseitelpfle sind im Wohnungspreis NICHT inkludiert.

1 Aufwandsbeitrag pro Außen- Corpseitelpfle

2 Heizungspreis ist beim Ferthouse verpflichtend.

\* Aufpreis pro Heizungspreispfle 28.000 € / Aufpreis pro Außen- Corpseitelpfle 14.000 € / Aufpreis pro Corpseitelpfle 20.000 €

Die Kaufpreissteuer wird vom Käufer zu entrichten sein. Der Grund- und Abgabensteuer. Die Verkehrssteuerherabsetzung sowie örtliche Anschluss an Kanal, Offenes Fernwasser, Haushaltswasser und Stromnetz sind im Preis enthalten. Die Kaufvertragssteuer wie 3,5% Grundbucheintragungsgebühr, 1,1% Grundbuchenherabsetzung, 20% zzg. 20% MwSt. Kaufvertragssteuer und Treuhandschaffungskosten sowie Notarkosten für die Bequemstellung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten.

## Haus B - Seeambiente

Erdgeschoss	KA	Terrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Garage	Außenseitelpfle + Carport	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gesamt Bruttopreis Eigentümer	Gesamt Nettopreis Anleger
Top 0/4B	3,10	23,35	118,30	2		70,72	€ 545.000,00	€ 495.040,67
Top 0/5B	3,10	10,25	91,09	1		50,83	€ 385.000,00	€ 349.708,33
<b>1. Obergeschoss</b>								
Top 0/2B	3,10	18,72		2		70,72	€ 320.000,00	€ 472.333,33
Top 0/3B	3,10	10,21		1		50,83	€ 365.000,00	€ 331.541,67
<b>2. Obergeschoss</b>								
Top 0/1B	7,6	20,22		2		129,57	€ 1.220.000,00	€ 1.108.666,67

Gesamtbruttopreis und Außen- Corpseitelpfle sind im Wohnungspreis NICHT inkludiert.

1 Aufwandsbeitrag pro Außen- Corpseitelpfle

2 Heizungspreis ist beim Ferthouse verpflichtend.

\* Aufpreis pro Heizungspreispfle 28.000 € / Aufpreis pro Außen- Corpseitelpfle 14.000 € / Aufpreis pro Corpseitelpfle 20.000 €

Die Kaufpreissteuer wird vom Käufer zu entrichten sein. Der Grund- und Abgabensteuer. Die Verkehrssteuerherabsetzung sowie örtliche Anschluss an Kanal, Offenes Fernwasser, Haushaltswasser und Stromnetz sind im Preis enthalten. Die Kaufvertragssteuer wie 3,5% Grundbucheintragungsgebühr, 1,1% Grundbuchenherabsetzung, 20% zzg. 20% MwSt. Kaufvertragssteuer und Treuhandschaffungskosten sowie Notarkosten für die Bequemstellung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten.

Sueno Immobilien

Sueno Immobilien



...wir erfüllen Wohnträume



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:

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



info@sueno.at

Sueno Immobilien



www.sueno.at

# 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 begeht

Kurz-Beschreibung der Einheiten für die beiden Baukörper:

- EG: 60,73m<sup>2</sup> mit zusätzlich 10,22m<sup>2</sup> Terrasse und Eigengarten von ca. 100m<sup>2</sup>
- EG: 92,32m<sup>2</sup> mit zusätzlich 22,40m<sup>2</sup> Terrasse und Eigengarten von ca. 165m<sup>2</sup>
- 1.OG: 60,16m<sup>2</sup> mit zusätzlich ca. 10m<sup>2</sup> Balkon
- 1.OG: 90,36m<sup>2</sup> mit zusätzlich ca. 20,48m<sup>2</sup> Balkon
- 2. OG-Penthouse: 129,57m<sup>2</sup> mit zusätzlich noch ca. 20,22m<sup>2</sup> 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