

**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.





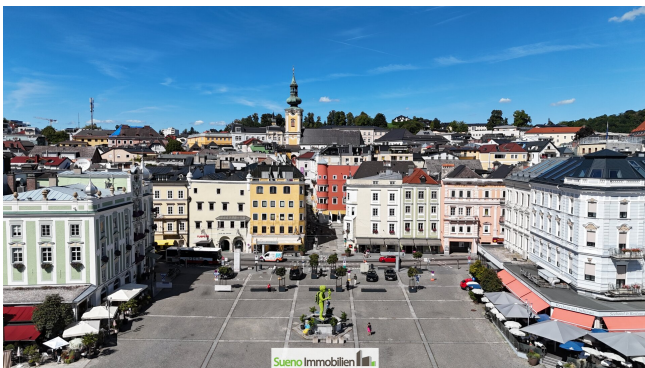


















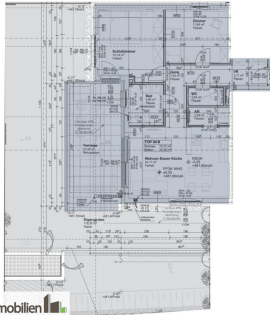


# *Haus B - Seeambiente*

Brahmsbühlweg 8 - 4812 Gmunden

## EG - Top 4

Vorraum	3,17 m²
Gang	7,55 m²
WC	1,85 m²
Bad	4,69 m²
AB	2,46 m²
Schlafzimmer	13,18 m²
Zimmer	11,65 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m²
<b>Gesamt</b>	<b>70,72 m²</b>
Terrasse	23,35 m²
Eigengarten	118,30 m²

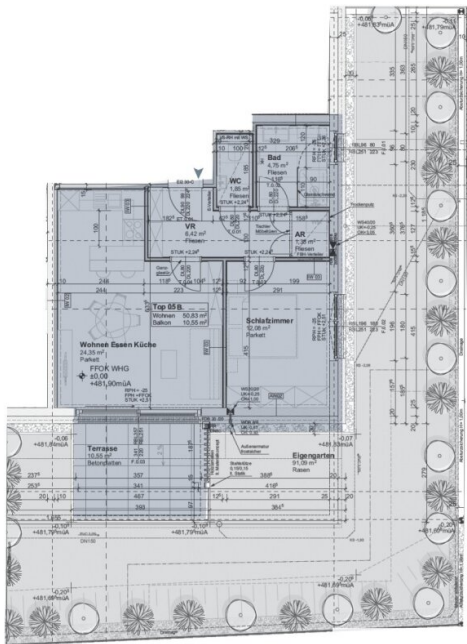


Sueno Immobilien



Haus B - Seeambiente

EG - Top 5



Sueno Immobilien

Vorraum	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>
Schlafzimmer	12,08 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	24,35 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	50,83 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Terrasse	10,55 m <sup>2</sup>
Eigengarten	91,09 m <sup>2</sup>

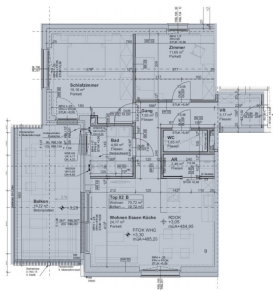


Haus B - Seeambiente

Brahmsstöckelweg 8 - 4810 Gmunden

1. OG - Top 2

Vorraum	3,17 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	13,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,65 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m <sup>2</sup>
Gesamt	70,72 m <sup>2</sup>
Balkon	19,72 m <sup>2</sup>



Sueno Immobilien

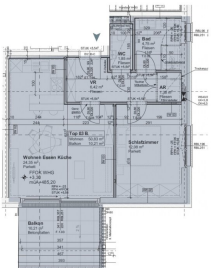


Brahmsstöckelweg 8 - 4810 Gmunden

Haus B - Seeambiente

1. OG - Top 3

Vorraum	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>
Gesamt	50,83 m <sup>2</sup>
Balkon	10,21 m <sup>2</sup>



Sueno Immobilien



Haus B - Seambiente

The floor plan, titled 'Top 01. B', depicts a residential unit with the following features and specifications:

- Rooms and Dimensions:**
  - Wohnen Essen Küche:** 38.14 m² (Living, Dining, Kitchen)
  - Bad:** 7.20 m² (Bathroom)
  - WC:** 1.00 m² (Toilet)
  - SR:** 1.00 m² (Storage Room)
  - AR:** 1.00 m² (Attic Room)
  - Zimmer:** 12.30 m² (Bedroom)
  - Balkon:** 21.00 m² (Balcony)
  - Terrasse:** 10.30 m² (Terrace)
- Technical Specifications:**
  - FECK WEG:** +6.00, +688.50 mJ/A
  - RDOCK:** +6.30, +688.25 mJ/A
  - Stromkreis:** 10.00 mJ/A
  - Wasser:** 10.00 mJ/A
  - Abwasser:** 10.00 mJ/A
  - Heizung:** 10.00 mJ/A
  - Kühlung:** 10.00 mJ/A
  - Belüftung:** 10.00 mJ/A
  - Strom:** 10.00 mJ/A
  - Wasser:** 10.00 mJ/A
  - Abwasser:** 10.00 mJ/A
  - Heizung:** 10.00 mJ/A
  - Kühlung:** 10.00 mJ/A
  - Belüftung:** 10.00 mJ/A
- Other Details:**
  - Room numbers: 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772,



**Sueno Immobilien**

Brahmsstöckelweg 8 - 4810 Gmunden

Haus A - Bergambiente

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

\* Aufpreis pro Teilvorgangsteilplatte: 28.000 € / Aufpreis pro Außenblechplatte: 14.000 € / Aufpreis pro Corporalblechplatte: 25.000 €  
Die Wohnungen sind für den Käufer provisorisch als Sockelbauweise im 3. Obergeschoß, der Grund- und Aufschüttungskosten, die Verkehrsführerentgeltung sowie öffentliche Anschlüsse an Kanal, Abwasser, Fernwärme, Naturgas und Stromnetz zu sein enthalten. Die Kaufverträge sind mit 3,5% Grundsteuersteuer, 1,1% Grundsteuerbeitragsgebühr, 1,5% zuz. 20% MwSt. Käufertragskosten und Treuhänderabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten!

Haus B - Secambiente

Garagensstellplätze und Außen, Carportstellplätze sind im Wohnungspreis NICHT inkludiert.  
1 Teilgaragenplatz pro Wohnung verpflichtend.  
2 Teilgaragenplätze beim Penthouse verpflichtend.

\* **Aufpreis pro Teilgruppenkonto: 28.000 € / Aufpreis pro Außenkonto: 14.000 € / Aufpreis pro Gruppenkonto: 28.000 €**  
 Die Erhöhungen sind für den Gütergewinnstell. Sämtliche Preise verstehen sich als Preis zuzü. der Grund- und Aufschlagsteuern. Die Verkaufsabrechnungsentgelt sowie sämtliche Anschläge an Konstr. Abwäger, Fernwärme/Heizwärme und Stromnetze sind im Preis enthalten. Die Kaufnebenkosten bzw. 3,35 Grundbesitzerentgelt, 1,15 Grundbucherhöhungsgebühr, 1,35 zsg. 205 MwSt. Kaufvertragskosten und Treuhänderabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten!

**Sueno Immobilien**

**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 begehrt

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