

**Hochwertige Erstbezugs-Büro/Geschäftsfläche im  
Stadtzentrum von Gmunden zu verkaufen!**



Visualisierung - Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/22753**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	309,23 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	11
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #80c080; padding: 2px 5px;">C</span> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,60
<b>Kaufpreis:</b>	901.920,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

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



# Objektbeschreibung

## **BellaVista Gmunden - Wohnen mit Aussicht, Leben mit Stil**

### **3 Baukörper – ein Standort mit Zukunft:**

Im Herzen von Gmunden, nur wenige Schritte vom Ufer des Traunsees entfernt, entsteht ein außergewöhnliches Projekt mit Eigentumswohnungen ab ca. 48m<sup>2</sup> bis ca. 178m<sup>2</sup> und 4 Büro-/Geschäftsflächen, das städtebaulich, architektonisch und inhaltlich neue Maßstäbe setzt. Unter dem gemeinsamen Dachnamen „**BellaVista Gmunden**“ vereinen sich drei Baukörper (Vista 1, Vista 2 & Vista 3) – und bieten maßgeschneiderte Lebensräume für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensphasen.

### **Der Bauteil - VISTA 2:**

Dieser Bauteil bietet moderne Büro-/Geschäftsflächen mit bester Sichtbarkeit im Herzen Gmundens – perfekt für alle, die urbanes Arbeiten mit Komfort verbinden möchten.

### **TOP 27+28:**

Das Projekt VISTA 2 steht für innovative Neubauqualität im Zentrum von Gmunden – ideal für Unternehmen, die einen modernen Arbeitsplatz mit urbaner Infrastruktur und naturnahem Umfeld suchen. Die Immobilie ist perfekt geeignet als Büro, Praxis, Geschäfts- & Ausstellungsfläche und kann individuell nach Käuferwunsch ausgebaut werden. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei zugänglich.

Das Büro/Geschäft umfasst eine Nutzfläche von ca. 309,23m<sup>2</sup> und kann nach individuellen Wünschen gestaltet werden.

Des Weiteren zeichnet sich dieses Objekt durch seine optimale Lage aus. Der Standort überzeugt durch die Nähe zur historischen Altstadt mit zahlreichen Cafés, Geschäften und der idyllischen Seepromenade des Traunsees – ideal für Kundenkontakt, Geschäftstermine oder entspannte Pausen mit Ausblick auf das Bergpanorama.

**FIXKAUFPREIS** Büro/Geschäftsfläche netto (exkl. Parkplätze) - schlüsselfertig lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung:

€ 901.920,83 zzgl. 20% USt

Der Fläche sind 11 Parkplätze für Ihre KundInnen und MitarbeiterInnen zugeordnet, welche verpflichtend anzukaufen sind:

- 5x Parkplatz Parkdeck (mit Zeitbeschränkung\*): netto á € 8.208,33 zzgl. 20% USt
  - 4x Garagenplatz EG (mit Zeitbeschränkung\*): netto á € 13.241,67 zzgl. 20% USt
  - 2x Garagenplatz EG (ohne Zeitbeschränkung): netto á € 24.000,00 zzgl. 20% USt
- = Kaufpreis Parkplätze gesamt netto € 142.008,33 zzgl. 20% USt

\*Zu- & Ausfahrt ab 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr möglich

#### **GESAMTKAUFPREIS netto:**

€ 1.043.929,16 zzgl. 20% USt

Der Verkauf erfolgt gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) - Ratenplan B.

Die monatlichen Strom- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

#### **KAUFNEBENKOSTEN:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises zzgl. USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen
- Mitgliedschaft Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Familie in

Linz iHv einmalig € 197,- inkl. USt je Käufer

Geplante Baufertigstellung: Ende 2027/spätestens Ende 2028

Hausverwaltung: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Familie in Linz

Hinweis: Die angegebenen m<sup>2</sup>-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Weiteres zu diesem Immobilienangebot finden Sie auf unserer Homepage unter  
[www.bella-vista-gmunden.at!](http://www.bella-vista-gmunden.at)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von der/dem AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sämtliche Preise sind Fixpreise. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem/der VermittlerIn und der/dem AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap