## Großzügige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Lage



Objektnummer: 5753/516647915

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

#### Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Brahmsstöckelweg 8

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 4810 Gmunden

Baujahr:2026Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:70,72 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

Heizwärmebedarf: B 45,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,69 Kaufpreis: 520.000,00 €

Infos zu Preis:

1-TG Stellplatz ist um 28.000€ verpflichtend zu erwerben.

#### Provisionsangabe:

Provisionsfrei für Käufer/innen.

#### **Ihr Ansprechpartner**



Immobilien Bär - Christoph Blank















# KONTAKTIEREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN IMMOBILIENBEARTER.



#### Christoph Blank

**4** +43 699 10 15 05 15

christoph.blank@immobaer.at



### Haus A - Bergambiente

#### 1. OG - Top 2

Gang WC	7,55 m <sup>2</sup>
	1,85 m <sup>2</sup>
Bad	4,69 m <sup>2</sup>
AR Schlafzimmer	2,46 m² 15,18 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m <sup>2</sup>
Gesamt	70,72 m <sup>2</sup>
Balkon	19,72 m²











#### **Objektbeschreibung**

#### **Ambiente Gmunden**

Wohnen nach meinem Geschmack – Kompromisslos.

Ja, hier kann ich alles sein. Bergverliebt, seeverliebt, verliebt ins Leben im Salzkammergut. Begeistert von der Synergie aus hochwertiger Architektur, Design und Natur. Hier kann ich mich entfalten. Spielen. Mitgestalten. Genießen. Hier darf mein Leben aktiv und gleichzeitig entspannt sein. Was zählt, ist das Ambiente. Mein Ambiente zwischen Berg und See. Denn hier wird Ambiente zu mehr als nur einem einzigartigen Umfeld. Es ist ganz meins. Meine Handschrift. Meine Essenz – wo und wie ich sein will. Mein Ambiente. Mein einzigartiges Zuhause.

Hier muss ich mich nicht zwischen Berg oder See entscheiden. Hier bin ich vollkommen. Verwöhnt von beidem. Erfüllt von der Vielfalt der Natur sowie von der Stadt und den Menschen, ihrer Kultur, ihrer Kulinarik, ihrer Gemeinschaft. Ambiente ist ein Ort für Groß und Klein. Ein Zuhause, das ausreichend Platz für meine großen und kleinen Ereignisse im Leben bietet. Darum sind die Wohneinheiten in den zwei modernen Architekten-Villen von ausgezeichneter Qualität besonders praktisch, vielseitig und flexibel geplant.

#### **HIGHLIGHTS**

- zentrale und ruhige Lage
- in wenigen Minuten am wunderschönen Traunsee
- Traunstein und Grünberg ganz in der Nähe
- hochwertige Ausstattung
- moderne Bauweise
- großzügige Freiflächen und Balkone
- sehr familiär wenig Parteien pro Haus

Waschplatz für Hund und Rad im UG
Tiefgarage / Carports / Car
barrierefrei / Lift

#### Top 02A

- 70,72 m² Wohnfläche
- 19,72 m<sup>2</sup> Balkon
- 3 Zimmer
- Großzügige Raumaufteilung
- Sonniger Balkon
- Helle Wohnräume mit großen Fensterflächen
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Liftanlage im Haus

- Kellerabteil inklusive
- 1 TG-Stellplatz ist um 28.000€ verpflichtend zu erwerben
- Optional verfügbar:

Außenstellplatz: 14.000€

Carportstellplatz: 20.000€

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <525m Apotheke <975m Krankenhaus <425m Klinik <650m

#### Kinder & Schulen

Schule <225m Kindergarten <900m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m Bäckerei <100m Einkaufszentrum <925m

#### Sonstige

Bank <600m Geldautomat <600m Post <975m Polizei <400m

#### Verkehr

Bus <75m Straßenbahn <200m Bahnhof <850m Autobahnanschluss <5.775m Flughafen <7.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap