

**3-Zimmer-Neubau-Gartenwohnung mit 175m<sup>2</sup> Eigengarten  
– Jetzt Wohnsitz in Gmunden sichern – Haupt- oder  
Nebenwohnsitz möglich**



**Objektnummer: 5753/516647917**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brahmsstöckelweg 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	175,85 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	555.000,00 €
Infos zu Preis:	

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

### Provisionsangabe:

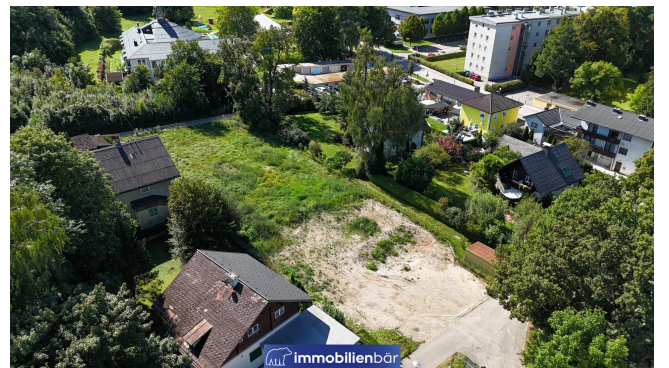
Provisionsfrei für Käufer/innen.

## Ihr Ansprechpartner











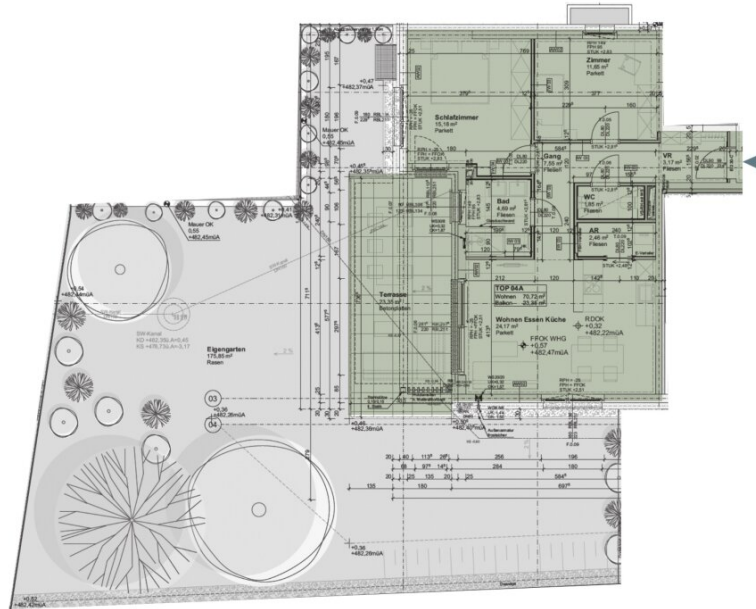
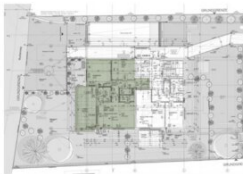


	
	
Christoph Blank BSc.	Gerald Mayr
M +43 699 10 15 05 15	M +43 699 1166 2800
E christoph.blank@immobaer.at	E info@sueno.at
Linzer Straße 26 A-4701 Bad Schallerbach	Sueno Immobilien GmbH
Bürozeiten: Mo. - Do. 09:00 - 1	Keplerstraße 4 Schdorf an der Krems
	

# Haus A - Bergambiente

## EG - Top 4

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	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>70,72 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	23,35 m <sup>2</sup>
Eigengarten	175,85 m <sup>2</sup>



# 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.

### Jetzt Wohnsitz in Gmunden sichern – Haupt- oder Nebenwohnsitz möglich

Da der **Antrag Gmunden zur Vorbehaltsgemeinde** zu erklären, von der Landesregierung **abgelehnt** wurde, besteht aktuell **weiterhin** die **Möglichkeit**, in **Gmunden** sowohl einen **Hauptwohnsitz** als auch einen **Nebenwohnsitz** zu begründen. Für **Käufer/innen** ergibt sich damit eine **besonders attraktive Gelegenheit**, sich jetzt ein Zuhause im **Salzkammergut** zu sichern – **flexibel nutzbar als Lebensmittelpunkt oder als Zweitwohnsitz für Freizeit und Erholung.**

## 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 04A**

**Gesamt Bruttopreis Eigennutzer/innen: € 555.000,00**

**Gesamt Nettopreis Anleger/innen: € 504.125,00**

- **70,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **23,35 m<sup>2</sup> Terrasse**
- **175,85 m<sup>2</sup> Eigengarten**
- **3 Zimmer**
- Sehr großzügiger Privatgarten

- Helle Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Moderner Wohn-/Essbereich
- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Lift
- Kellerabteil
- **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