

## **NEUBAU 2-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Terrasse, Eigengarten, Tiefgarage**



**Objektnummer: 7879/313**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,83 m²
<b>Nutzfläche:</b>	64,48 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	107,52 m²
<b>Keller:</b>	3,10 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	368.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



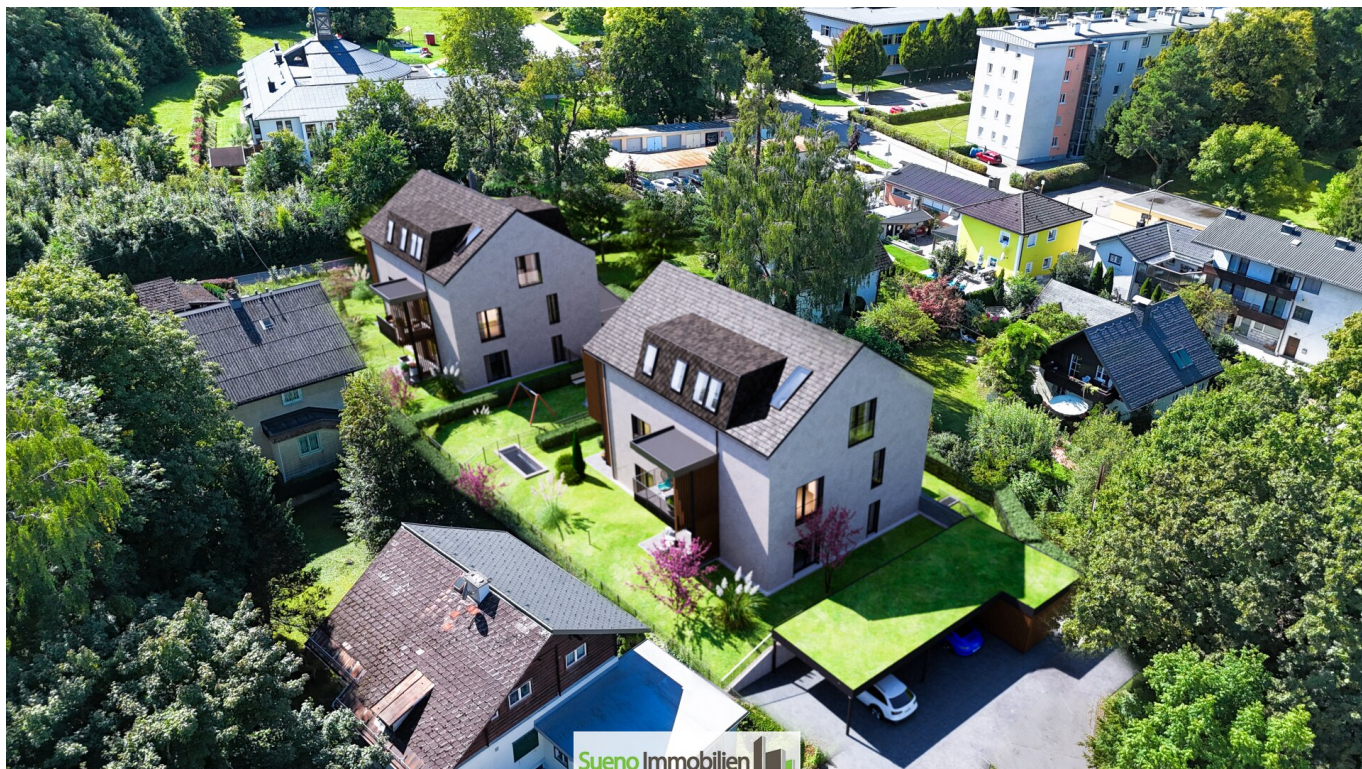
**Gerald Mayr**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

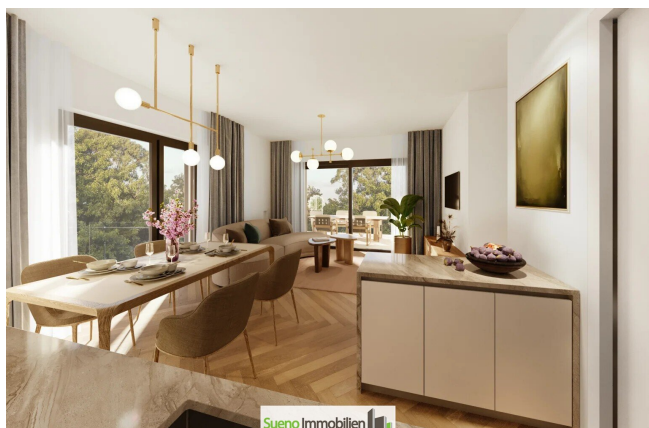
H +43 699 1166 2800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

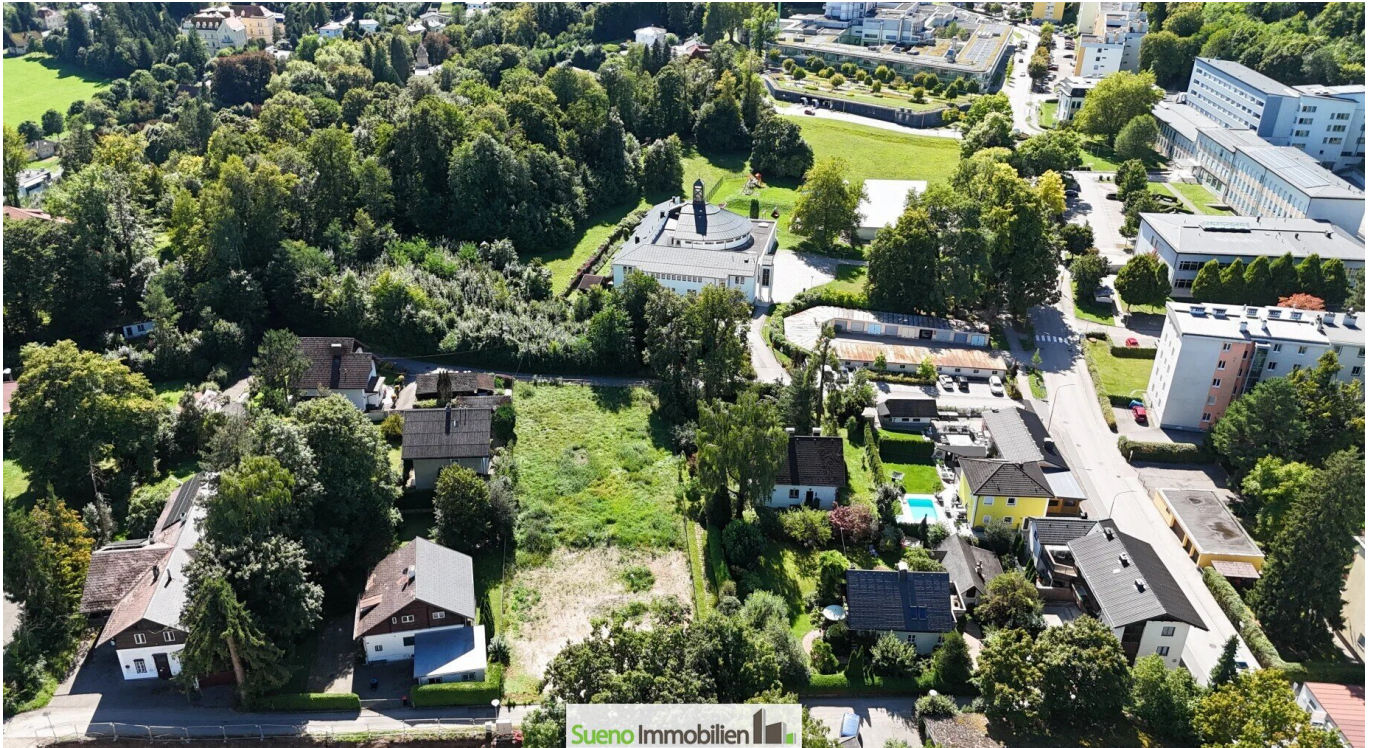




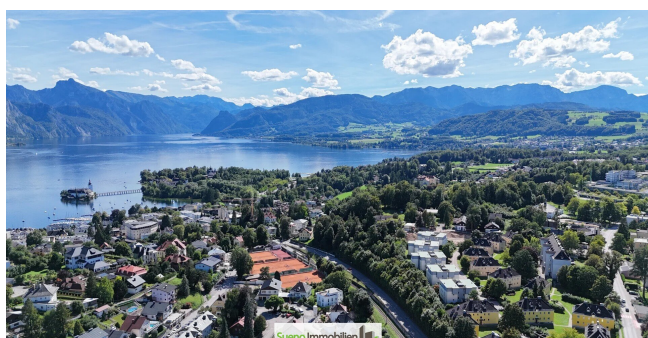












**Sueno Immobilien** 

...wir erfüllen Wohnträume



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:  
**Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilienreuhänder**  
**und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung**

 [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)  [+43 664 240 44 44](tel:+436642404444)  [www.sueno.at](http://www.sueno.at)

**Sueno Immobilien** 



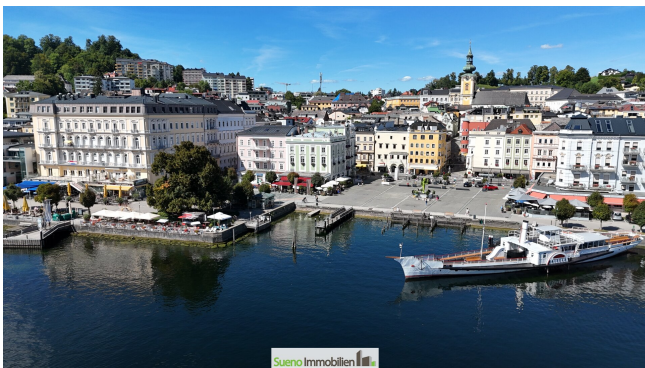














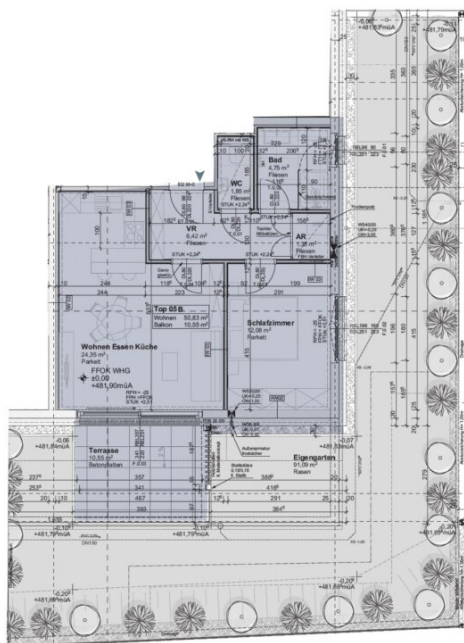






# Haus B - Seeambiente

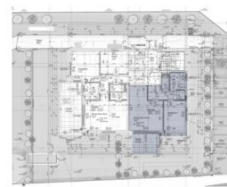
## EG - Top 5



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>

Gesamt 50,83 m<sup>2</sup>

Terrasse 10,55 m<sup>2</sup>  
Eigengarten 91,09 m<sup>2</sup>







1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Inhalte kann I Immobilien GmbH keine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.  
 Des Weiteren ist die Haftung für Folgen, die aus der unrichtigen oder unvollständigen Darstellung der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

**Sueno Immobilien**





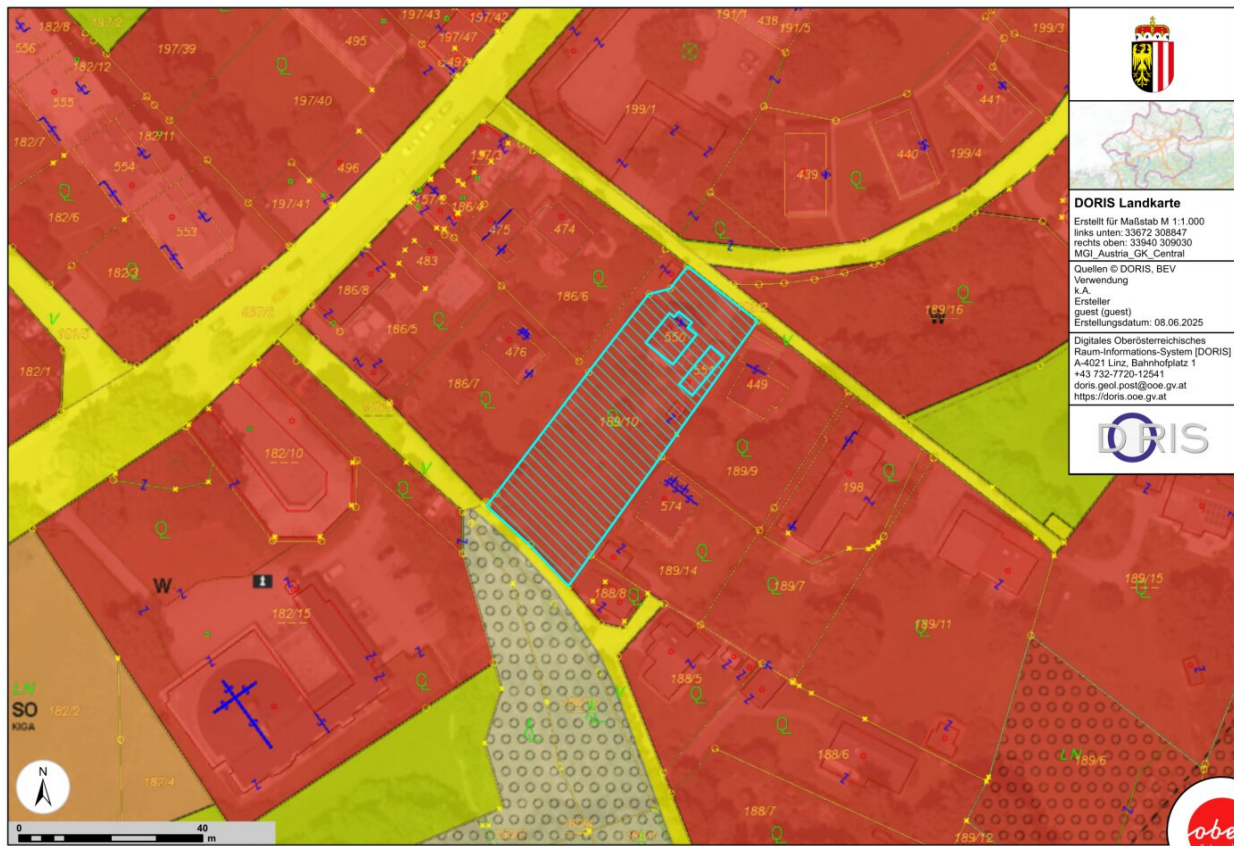
1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerhaftigkeit der Inhalte übernimmt das I und/oder O keine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus den bereitgestellten und/oder anderen Inhalten resultieren, ausgeschlossen.

**Sueno Immobilien**







1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerhaftigkeit der Landkarte erklärt das I und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.  
 Des Weiteren ist die Haftung für Folgen, die aus der unrichtigen oder unvollständigen Darstellung der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

**Sueno Immobilien**



☰ brahmsstöckelweg 8

KARTENDETAILS

Hochwasserrisikozonierung

Legende & Infos anzeigen

< zurück zum Suchergebnis

Brahmsstöckelweg 8, 4810 Gmunden

47,91828°N/13,78499°E

Seehöhe: 481 m

Link zum Landes-GIS

HORA 3D für diese Adresse öffnen

HORA-Pass - Auswerteradius: 10 m

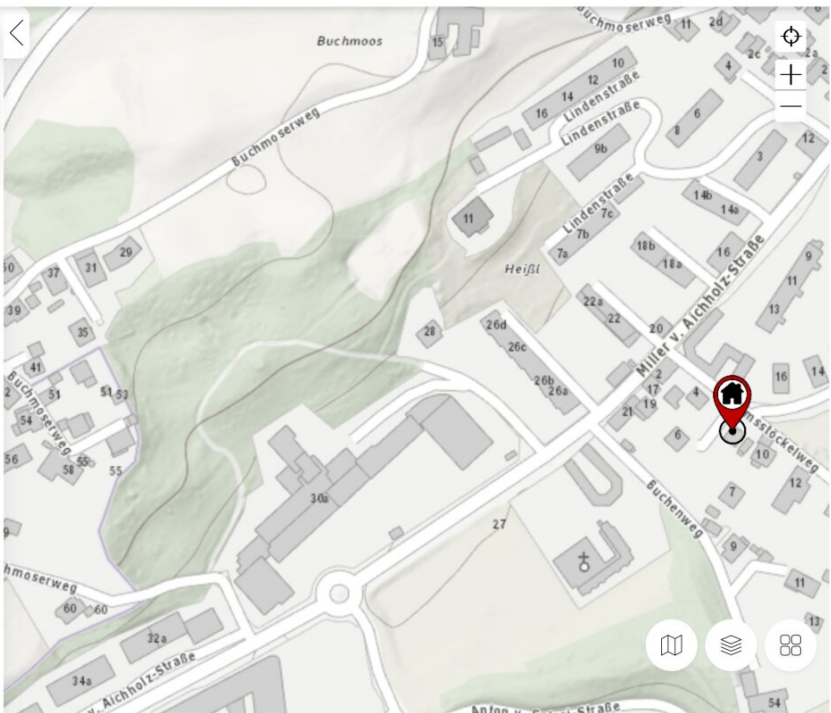
10 m

500 m

© BMLUK

© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022

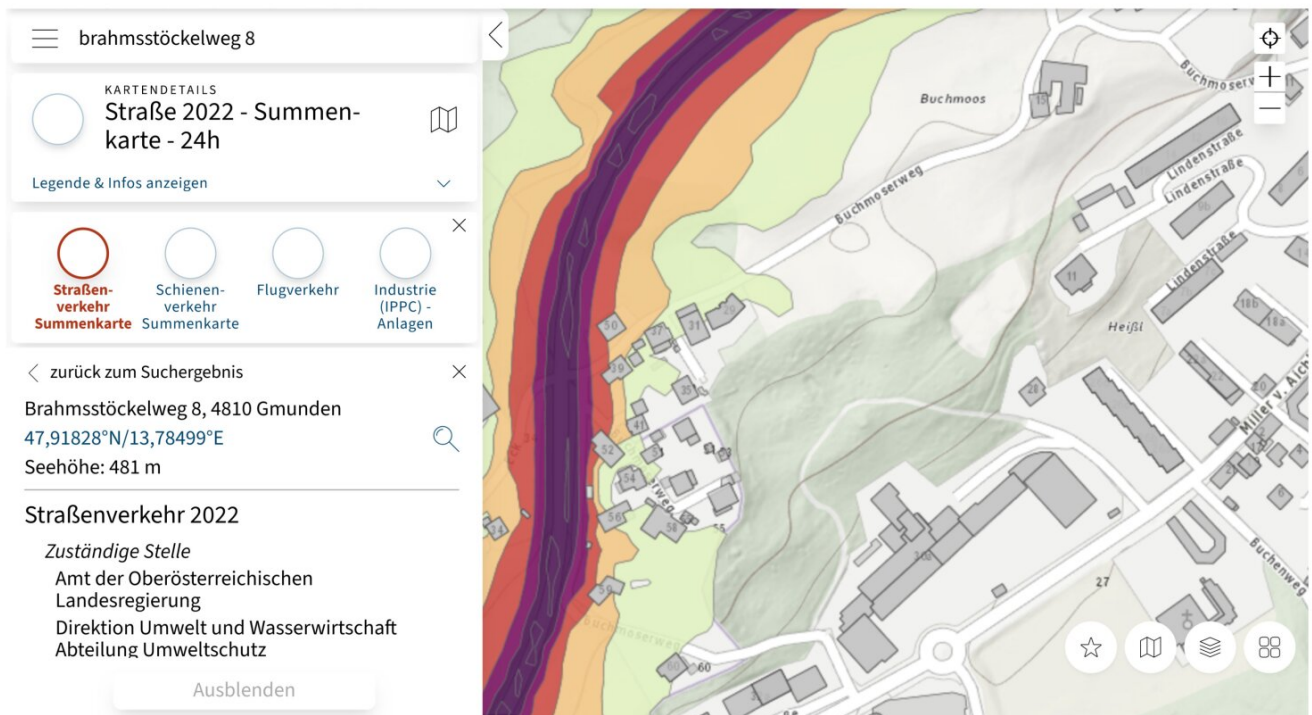
Ausblenden



<https://hora.gv.at/#/chwrz:-/bgrau/a-/qbrahmsstöckelweg%208/@47.91821,13.78302,17z/x47.91828,13.78499,17z>

Seite 1 von 1





[https://maps.laerinfo.at/#/jcstrasse22\\_24h/bgrau/a-/qbrahmsstöckelweg%208/x47.91828,13.78499,17z/@47.91852,13.78199,17z](https://maps.laerinfo.at/#/jcstrasse22_24h/bgrau/a-/qbrahmsstöckelweg%208/x47.91828,13.78499,17z/@47.91852,13.78199,17z)

Seite 1 von 1



# Objektbeschreibung

## **FEINES Wohnprojekt in Grün-Ruhelage direkt im Zentrum von Gmunden!**

Zu Fuß ins Zentrum sind es wenige Minuten - Grünland pur! Sonne pur! Freiheit pur!

### **Die Highlights:**

- Zentrale und ruhige Lage
- In wenigen Minuten am wunderschönen Traunsee sowie an der Esplanade
- Traunstein und Grünberg ganz in der Nähe
- Hochwertige Ausstattung
- Moderne Bauweise
- Großzügige Freiflächen und Balkone
- Sehr familiär - nur 5 Parteien pro Haus
- Waschplatz für Hund und Rad im UG
- 2 Stellplätze pro Objekt (Tiefgarage / Carports / Freistellplätze) - diese sind extra zu erwerben
- Barrierefrei mit Lift

### **Eckdaten:**

- **50,83 m² Wohnfläche**



- **10,55 m² Terrasse**
- **91,09 m² Garten**
- **2 Zimmer**
- Ruhige Lage
- Helle und freundliche Räume
- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- Moderne Architektur & 3-fach-Verglasung
- Lift im Haus
- Kellerabteil inklusive
- **2 Stellplätze sind zum Objekt zusätzlich zu erwerben**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m



Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap