

## **Traunsee Residence – Exklusive Designwohnung mit Panorama-Seeblick in Gmunden**



Ausgang zu Terrasse

**Objektnummer: 1942/38**

**Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	3.670,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.869,27 €
<b>Kaltmiete</b>	3.369,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	499,75 €
<b>USt.:</b>	301,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

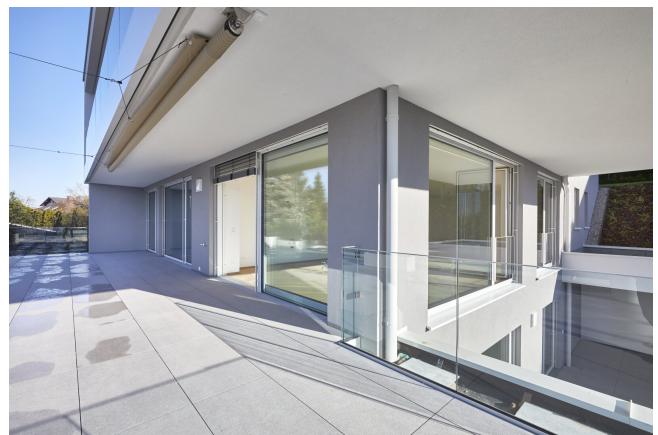
## Ihr Ansprechpartner



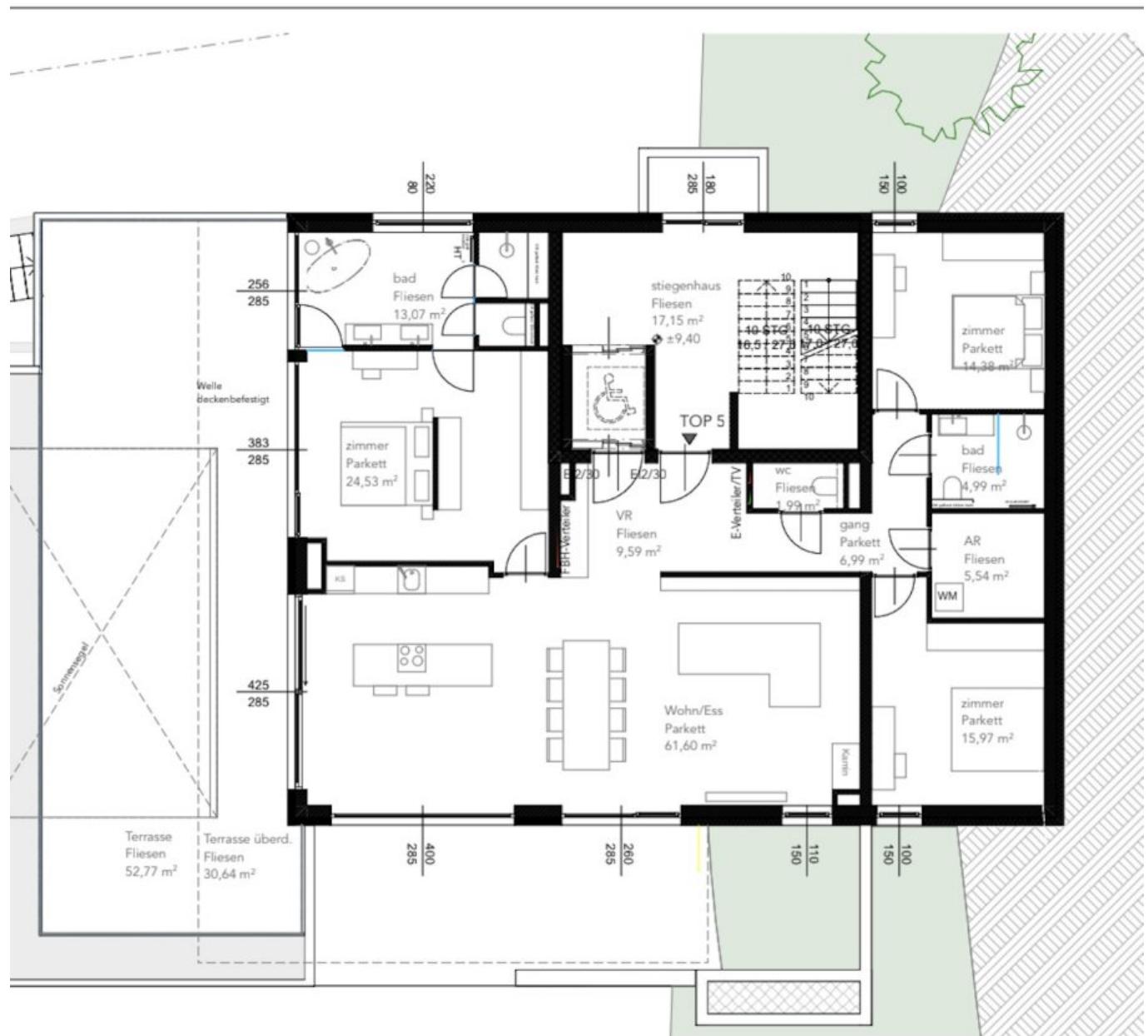
**Neubau Invest & Management GmbH**







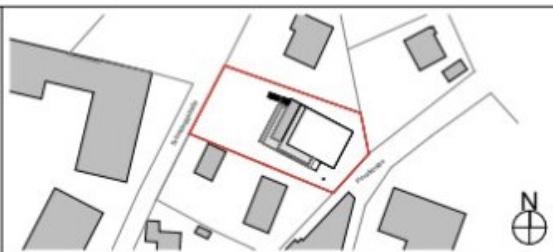
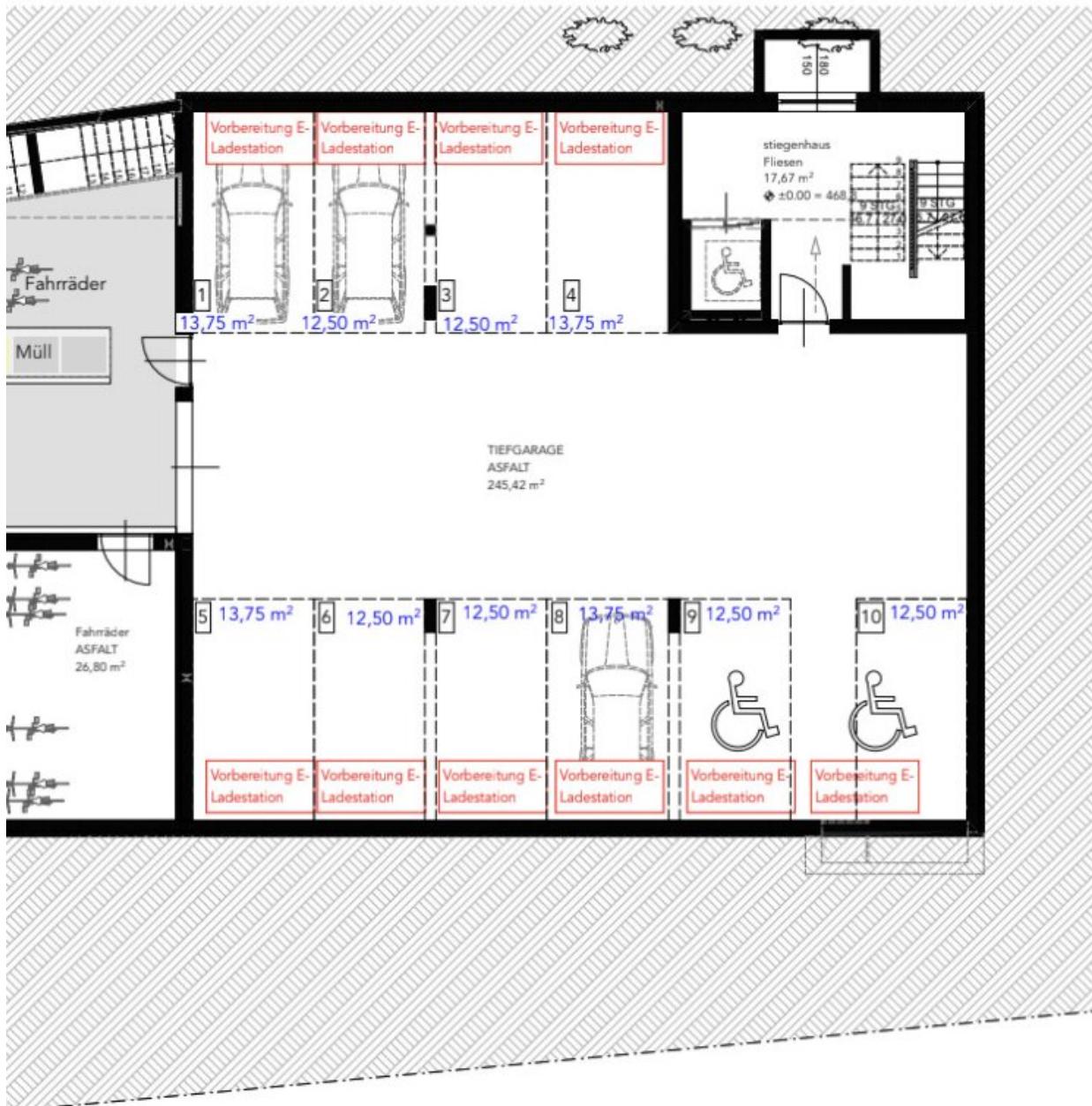




**neubau**  
und Management

neu-bau Invest und Management GmbH  
Moosbergweg 55, A-4810 Gmunden  
office@neubau-invest.at  
www.neubau-invest.at

Projekt:  
**Wohnhaus**  
4810 Gmunden Schmideggstraße 5



Wohnhaus  
4810 Gmunden Schmideggstraße 5

## VERKAUFSPLAN

Ebene	TG	Top	Maßstab	Datum
		-	o.M.	07.05.2024

## Objektbeschreibung

**HIGH END LIVING** mit der neuesten Ausstattung in der Schmideggstraße, Gmunden  
- Luxuriös, Stilvoll und Elegant - das Projekt "**LIVING FRAMES**"

Sorgfältig in den Hang gebaut, bietet es Ihnen einen ruhigen Rückzugsort in Ihrer neuen Wohlfühloase.

Das Objekt umfasst 6 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 4 Geschosse. Ihre neue Traumwohnung befindet sich im 3. Stock, welche Sie ganz bequem, barrierefrei und mit nur einer Schlüsselumdrehung direkt vom Aufzug aus betreten können.

Die 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, eine Gäste Toilette und eine großzügige Wohnküche strecken sich über das **gesamte Stockwerk**.

Das Kronjuwel der Immobilie ist die Terrasse, die Ihnen mit **83m<sup>2</sup>** nicht nur einen weitreichenden Seeblick verschafft, sondern auch mit einem **Designer Sonnensegel** ausgestattet ist, welches durch einen Windwächter eine bequeme Bedienung ermöglicht.

Die **raumhohen Holz Alu-Fenster mit Dreifachverglasung** sorgen für optimale Wärmedämmung. Durch das minimale Gewicht lassen sich die Türen mit nur einer Hand bedienen. Entlang der gesamten Fenster des Wohnbereichs, Master Bedrooms und Schlafzimmers befinden sich **elektrisch bedienbare Vorhänge**, welche von indirektem **Mood Lighting** beleuchtet werden.

Die Bäder sind in zwei verschiedenen Farbkonzepten ausgeführt. Das On-Suite Badezimmer des Master Bedrooms ist Teil der Gold Brushed Reihe. Das zweite Badezimmer sowie die Gäste Toilette sind Teil der Natural Reihe. Jedes Badezimmer sowie die Toilette sind mit feinsten **Designer Armaturen** und **nobelster Ausstattung** des **Italienischen Herstellers "Vallone"** ausgestattet.

### AUSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Gegensprechanlage
- Wohnungstüre mit MAX Oberfläche Sicherheitsbeschlag

- Gesamte Badezimmer Ausstattung von Vallone
- Designer Einbauküche
- Direkter Liftzugang in den Wohnbereich (Barrierefrei)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Decken integrierte Klimatisierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Entlüftung und Belüftung durch Filtersystem)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Designer Sonnensegel mit Windwächter
- Alu Fenster mit Wärmeschutzverglasung (Barrierefrei)
- 2 Tiefgaragen Stellplätze mit E-Ladestation

#### **AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:**

- Photovoltaik Anlage
- Paketempfangsbox
- Garagenrolltor mit Handsender

- Fahrradabstellraum
- E-Ladestationen
- Spielplatz vorgesehen
- 4 Freistellplätze
- Kellerabteil jeder Wohnung zugeordnet

## **WEITERE HINWEISE:**

Diese Immobilie enthält zwei Tiefgaragenstellplätze die um einen Mietpreis von 100€ +20USt. pro Parkplatz und deren Betriebskosten im Preis mit inbegriffen sind. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einen weiteren Stellplatz für den selben Preis anzumieten.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Verbrauchskosten in Höhe von 243,92€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **3.914,80€** pro Monat.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin der gesamten Wohnhausanlage und direkte Vermieterin; daher gibt es **KEINE PROVISIONSGEBÜHR**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap