Traunsee Residence – Exklusive Designwohnung mit Panorama-Seeblick in Gmunden



Wohnbereich mit Ausblick

Objektnummer: 1942/38

Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,65 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	7,89 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	3.525,52 €
Kaltmiete (netto)	2.718,55 €
Kaltmiete	3.194,00 €
Betriebskosten:	454,32 €
USt.:	331,52 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Neubau Invest & Management GmbH













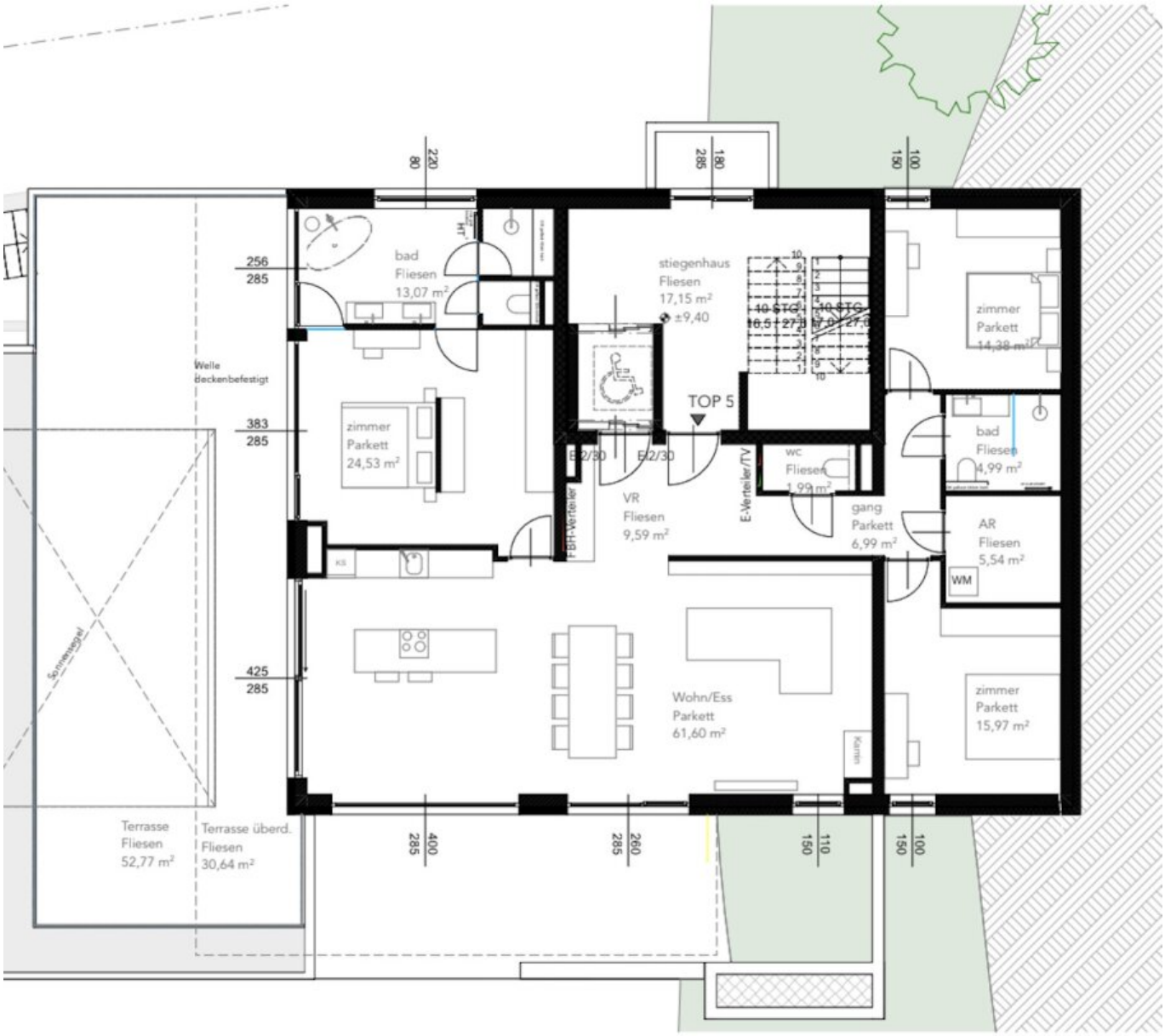












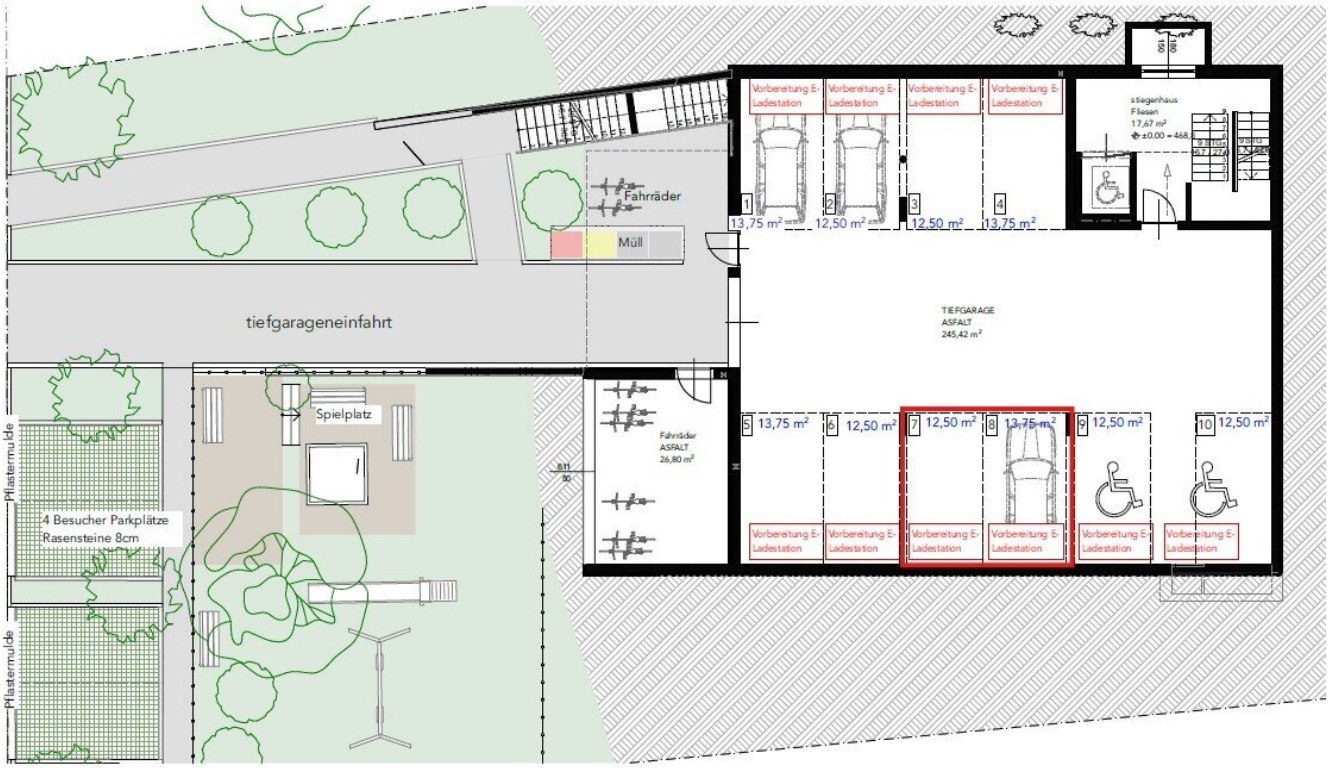





neu-bau Invest und Management GmbH
Moosbergweg 55, A-4810 Gmunden
office@neubau-invest.at
www.neubau-invest.at

Projekt:

Wohnhaus
4810 Gmunden Schmideggstraße 5


Vorbereitung E-Ladestation
Vorbereitung E-Ladestation
Vorbereitung E-Ladestation
Vorbereitung E-Ladestation
Stiegenhaus
Fliesen
17,67 m²
±0.00 = 468,
Fahrräder
Müll
tiefgarageneinfahrt
TIEFGARAGE
ASFALT
245,42 m²
1 13,75 m²
2 12,50 m²
3 12,50 m²
4 13,75 m²
Spielplatz
Fahrräder
ASFALT
26,80 m²
5 13,75 m²
6 12,50 m²
7 12,50 m²
8 13,75 m²
9 12,50 m²
10 12,50 m²
4 Besucher Parkplätze
Rasensteine 8cm
Pflastermulde
Pflastermulde

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 Gästetoilette und eine großzügige Wohnküche erstrecken sich über das **gesamte Stockwerk**.

Das Kronjuwel der Immobilie ist die Terrasse, die Ihnen mit **83m2** 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 **deckenintegrierte Vorhangschienen**, welche von inderektem **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 Gästetoilette sind Teil der Natural Reihe. Jedes Badezimmer sowie die Toiletten sind mit feinsten **Designer Armaturen** und **nobelster Ausstattung** des **italienischen Herstellers "Vallone"** ausgestattet.

AUSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Französiches Parkett Eiche

- Einbauküche

- Gegensprechanlage
- Wohnungstüre mit MAX-Oberflächen-Sicherheitsbeschlag
- Gesamte Badezimmerausstattung von Vallone
- Direkter Liftzugang in den Wohnbereich (barrierefrei)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Decken intigrierte Klimatisierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Entlüftung und Belüftung durch Filtersystem)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Designer Sonnensegel mit Windwächter
- Alu Fenster mit Wärmeschutzverglasung (barrierefrei)
- 2 Tiefgaragenstellplätze

AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:

- Photovoltaik Anlage
- Paketempfangsbox

- Garagenrolltor mit Handsender
- Fahrradabstellraum
- E-Ladestationen vorgesehen
- Spielplatz vorgesehen
- 4 Besucherparkplätze
- Kellerabteil jeder Wohnung zugeordnet

WEITERE HINWEISE:

Mit dieser Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz um einen Mietpreis von **100€ +20% USt** und dessen Betriebskosten angemietet werden. Diese Kosten sind bereits in der Gesamtbelastung beinhaltet. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einen zweiten Stellplatz um den gleichen Preis anzumieten.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Heizkosten in Höhe von 243,92€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **3.765,13€** pro Monat.

Die **Kaution** ist in **bar** oder mittels **Bankgarantie** zu leisten.

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 Doppelmaklers – 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