

## **Vista Imperiale - Luxus-Penthouse mit Privatgarten und Seepanorama in Gmundner Bestlage**



Terrassenzugang von Wohnraum

**Objektnummer: 1942/39**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<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>	158,58 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	74,46 m²
<b>Keller:</b>	8,13 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	4.403,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.450,72 €
<b>Kaltmiete</b>	4.043,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	592,75 €
<b>USt.:</b>	360,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



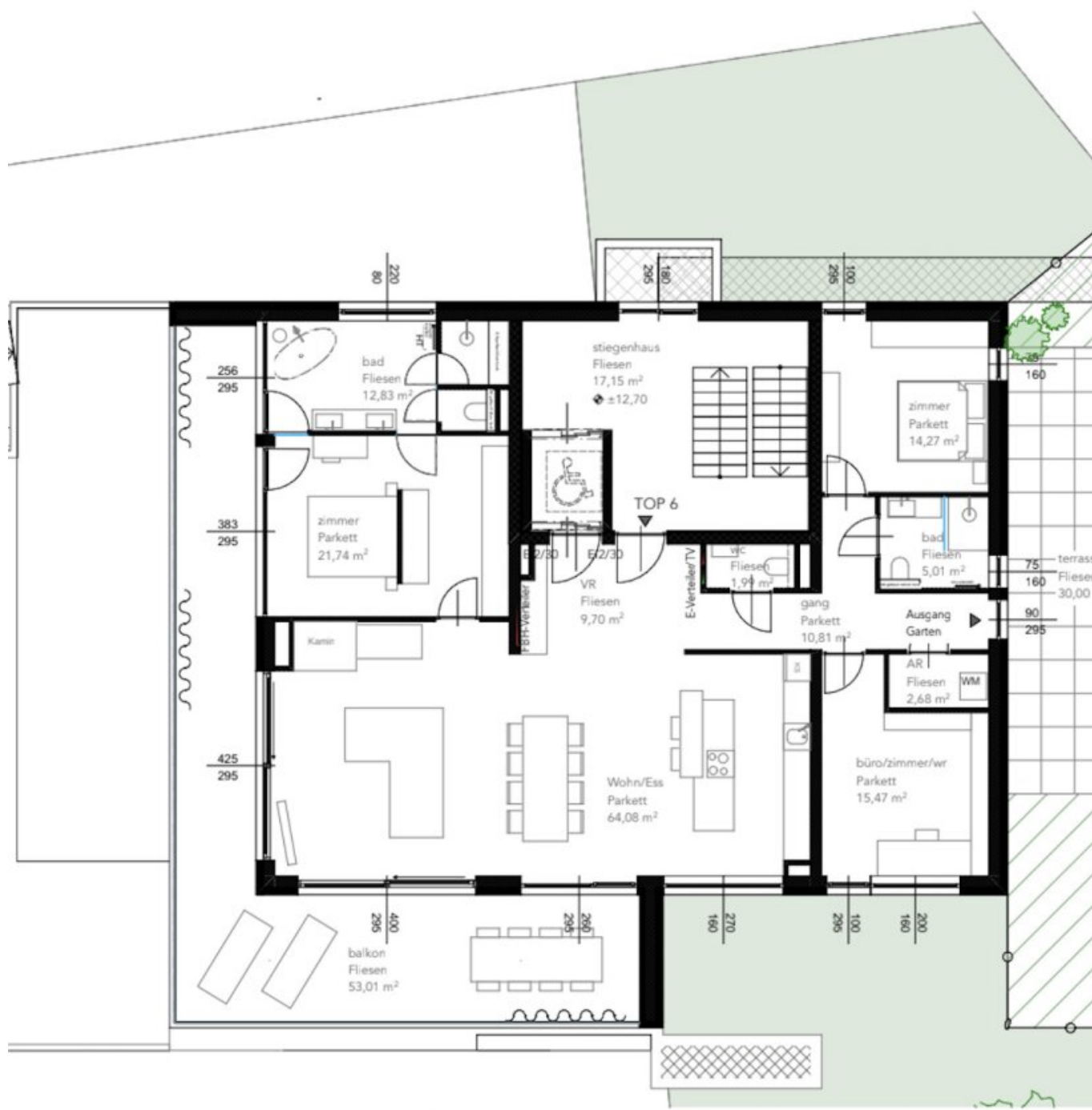










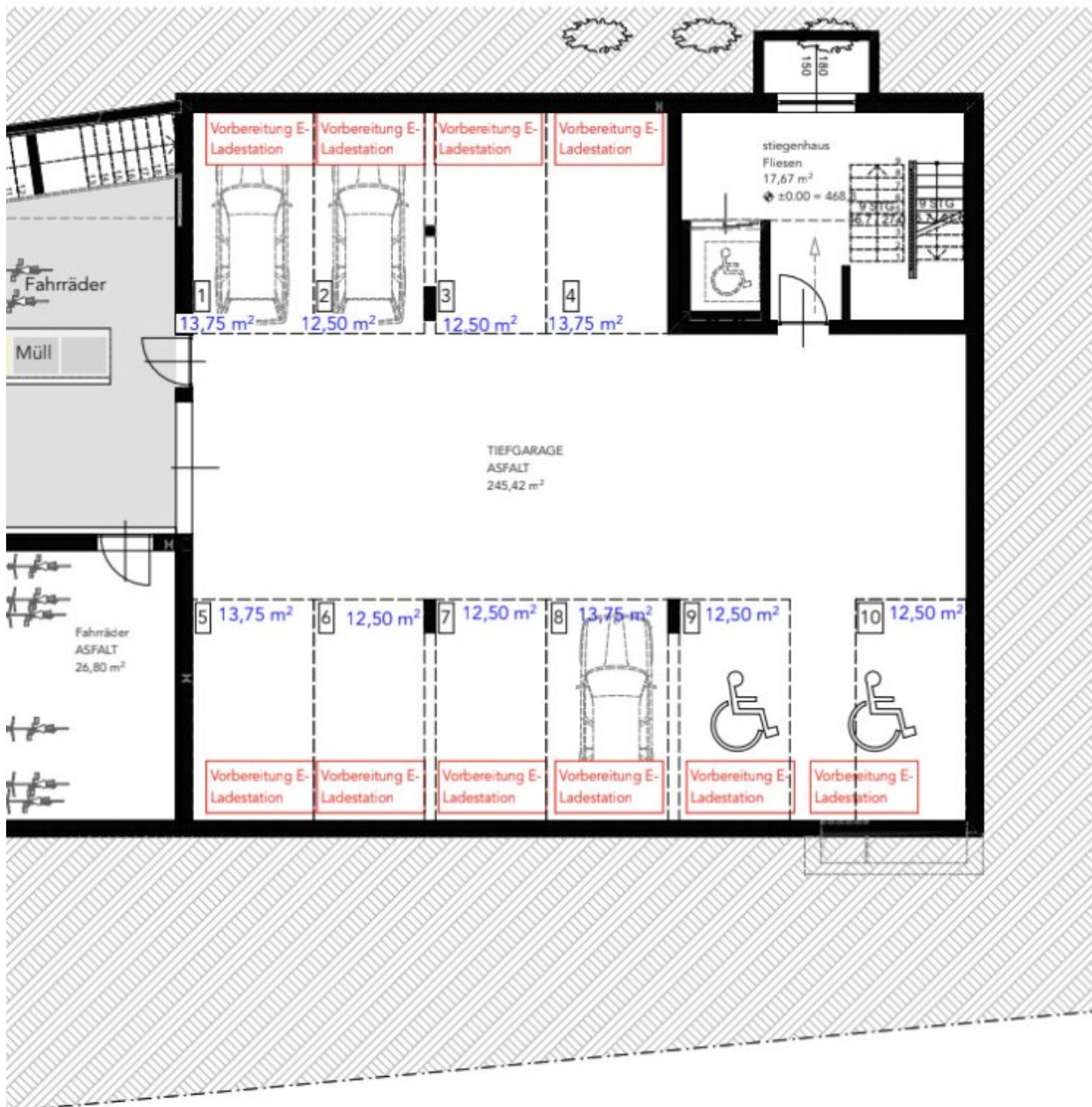


**neubau**  
Invest und Management

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

Projekt:

**Wohnhaus  
4810 Gmunden**



Wohnhaus  
4810 Gmunden Schmideggstraße 5

## VERKAUFSPLAN

Ebene	Top	Maßstab	Datum
TG	-	o.M.	07.05.2024



## Objektbeschreibung

Luxus neu definiert im **VISTA IMPERIALE** in der Schmideggstraße, Gmunden- Das traumhafte Penthouse in diesem luxuriösem Neubau Projekt erfüllt alle Ihre Wünsche; Terrasse, Seeblick und Eigengarten!

Sorgfältig in den Hang gebaut, bietet es Ihnen einen ruhigen Rückzugsort in Ihrer neuen Wohlfühloase - das Projekt "**LIVING FRAMES**"

Das Objekt umfasst 6 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 4 Geschosse. Mit dem Aufzug kommen Sie mit nur einer Schlüsselumdrehung barrierefrei, direkt in das Penthouse und können umgehend **vom Eingang** aus den weitreichenden **Seeblick** und das **Bergpanorama** genießen.

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 Fensterfront des Wohnbereichs, Master Bedrooms und Schlafzimmers befinden sich **elektrisch bedienbare Vorhänge**, welche von indirektem **Mood Lighting** beleuchtet werden.

Eine absolute Rarität ist der ca. **75m2 große Eigengarten** den Sie durch den Hangeinbau **trotz Penthouse** jederzeit genießen können. Zusätzlich wird der Garten mit einem 2m hohen Designer Zaun ausgestattet um Ihnen maximale Privatsphäre zu gewährleisten. Das luxuriöse Sonnensegel bietet Ihnen optimalen Schatten für Ihre eigene Gartenlandschaft.

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:

- Französischer Parkett

- Alu Fenster mit Wärmeschutzverglasung (Barrierefrei)
- Gegensprechanlage -> Video und Audioübertragung
- Wohnungstüre mit MAX Oberfläche Sicherheitsbeschlag
- Gesamte Badezimmer Ausstattung von Vallone
- Italienische Designer Einbauküche
- Direkter Liftzugang in den Wohnbereich (Barrierefrei)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Deckenintegrierte Klimatisierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Entlüftung und Belüftung durch Filtersystem)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Designer Sonnensegel mit Windwächter
- 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 243,50€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **4.646,97€** pro Monat.

Nach Besprechung mit unserer Geschäftsführung besteht die Möglichkeit das Penthouse mit einem Smarthomesystem für die Heizung, den Sonnenschutz und die Klimatisierung auszustatten.

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