

## **Das Grand Étage – Einzigartiges Wohnen mit Panorama Seeblick und 122m<sup>2</sup> Eigengarten**



Wohnbereich / Schlafzimmerzugang

**Objektnummer: 1942/42**

**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>	110,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	122,21 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	2.815,78 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.225,04 €
<b>Kaltmiete</b>	2.578,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	353,09 €
<b>USt.:</b>	237,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Neubau Invest & Management GmbH**

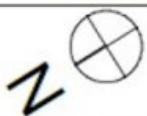












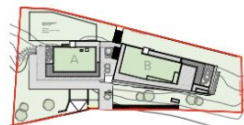
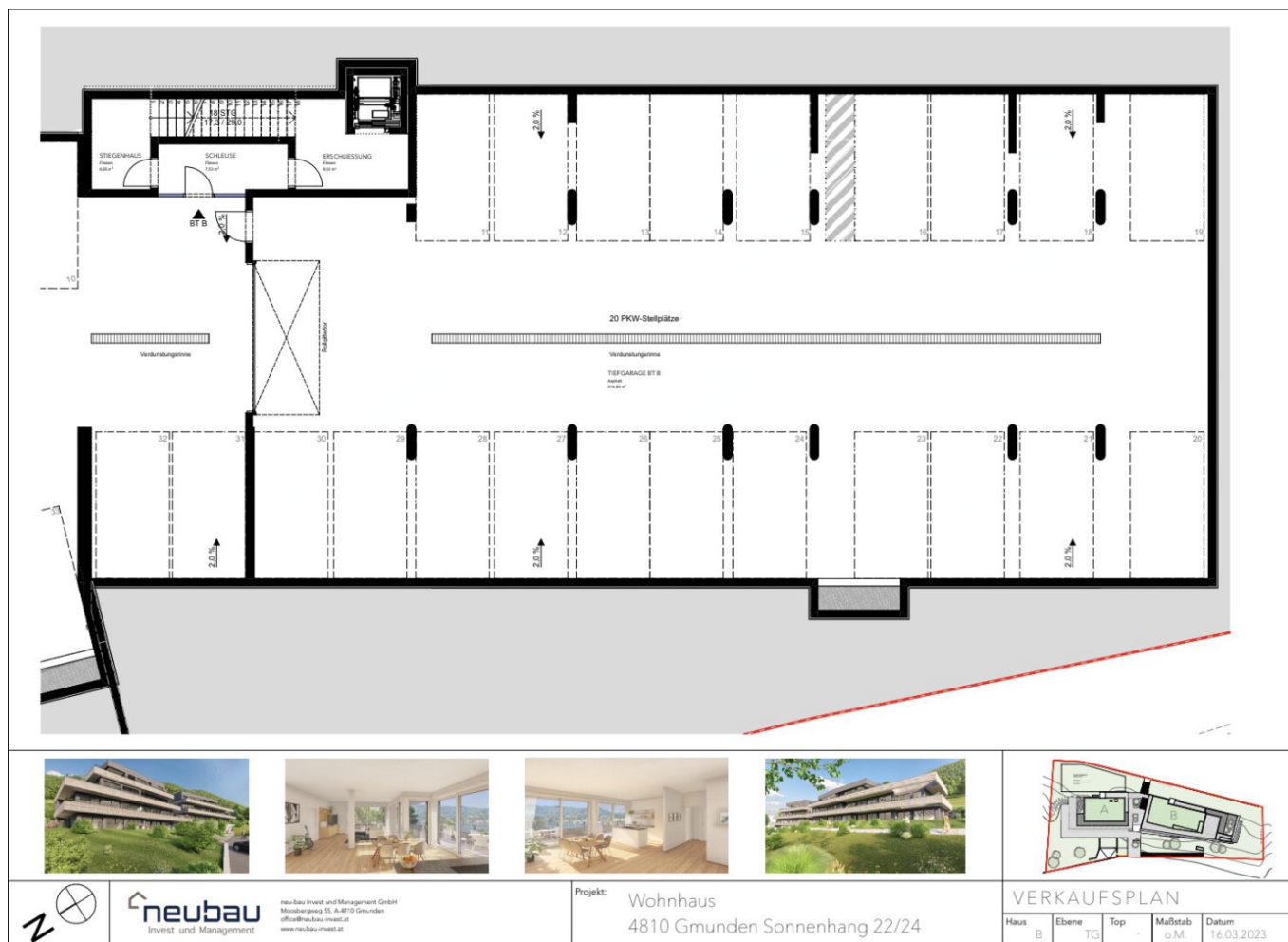
**neubau**  
Invest und Management

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

Projekt:

**Wohnhaus  
4810 Gmunden**





**neubau**  
Invest und Management

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

Projekt: Wohnhaus  
4810 Gmunden Sonnenhang 22/24

VERKAUFSPLAN

Haus	Ebene	Top	Maßstab	Datum
B	TG		o.M.	16.03.2023



## Objektbeschreibung

**Das Grand Étage** am Sonnenhang 22 – Ein luxuriöses Projekt indem stilvolle Architektur, zeitlose Ruhe und das Spiel des Lichts auf dem Wasser eins werden - **Das Projekt "SUNSET"**

Am sonnigen Gmundner Hang platziert, bietet Ihnen dieses Traumhafte Projekt einen Rückzugsort, um die Schönheit der lokalen Natur aufzunehmen.

Das Objekt umfasst 18 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 2 Gebäude mit jeweils 4 Geschossen. Ein Aufzug ermöglicht zusätzlich zum Stiegenhaus einen Barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Ein Highlight der Wohnung bietet der einzigartige See und Bergblick welchen Sie von ihrer **41,54m² großen Terasse** sowie aus den anliegenden, mit weitreichenden Fensterfronten ausgestatteten, Wohnbereichen genießen können.

Eines der Juwelen der Wohnung findet sich in dem **122,21m² großen Eigengarten**, in welchem Sie eine großzügige Gartenlandschaft einrichten, sowie den **überragenden Seeblick** genießen können

Die **rahmenlosen, 2,70m raumhohen Türen** ermöglichen es Ihnen nicht nur mit minimaler Lautstärke sich durch Ihr neues Zuhause zu bewegen, sondern verhindern auch unangenehme laute Türschließungen durch den Wind oder Türkknaller von Partnern, Familie und Freunden.

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

Die handgefertigten Armaturen aus klassisch gebürsteten Edelstahl sind nicht nur **100% natürlich**, sondern auch **nachhaltig** verarbeitet und hergestellt. Die freistehenden Badewannen aus **biobasiertem VELVET STONE** sorgen mit ihrem seidig matten Gefühl für Ihr privates Spa feeling.

Die raumhohen Aluminium Fenster des **Designers Josko** mit Dreifachverglasung sorgen für optimale Wärmedämmung. Die Bedienung der Schiebeelemente ist durch das **minimale Gewicht** der Fenster spielhaft leicht möglich. Die verbauten “**Josko ONE**” und “**Josko ONE S**” Rahmen sind zudem nur 3 Finger Breit und verkörpern somit den auch sonst in der Wohnung vorhandenen puren Luxus.

#### **AUSSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:**

- Französischer Parkettboden
- Josko ONE Schiebeelemente mit 3 Finger breitem Rahmen
- Josko ONE S Fixelemente Rahmenlos
- Josko ONE FE Griffe in Edelstahloptik
- 2,70m hohe Rahmenlose Türen
- Mehrfachverglasung mit Wärmedämmung
- Deckenkühlung
- Glasbrüstung
- Vertikal Markisen Aufputz/ UP Raffstore
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Gesamte Badezimmer Ausstattung von Vallone

- Gegensprechanlage -> Video und Audioübertragung
- Außenliegender Sonnenschutz
- KNX System
- Wohnungseingangstür mit MAX Oberfläche und Sicherheitsbeschlag
- 2 Tiefgaragen Stellplätze mit E-Ladestation

#### **AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:**

- Briefkastenanlage
- Photovoltaik Anlage
- Paketempfangsbox
- Wever & Ducré Beleuchtung im Stiegenhaus
- Wever & Ducré Gartenbeleuchtung
- Garagenrolltor mit Handsender
- Fahrradabstellraum
- E-Ladestationen vorgesehen

- Spielplatz vorgesehen
- Besucherparkplätze
- Kellerabteil jeder Wohnung zugeordnet
- Extensiv begrüntes Dach

#### **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 183,70€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **2.999,48€** pro Monat.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie vermietet im Namen der Rimpf Familienholding, welche Eigentümerin der Wohnung ist und als Vermieterin gilt; daher gibt es **KEINE PROVISIONSGEBÜHR**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <3.000m

##### **Kinder & Schulen**



Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap