

Das Grand Étage – Einzigartiges Wohnen mit Panorama Seeblick und 122m² Eigengarten



Wohnbereich / Schlafzimmerzugang

Objektnummer: 1942/42

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:	110,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	122,21 m ²
Keller:	13,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	2.359,11 €
Kaltmiete (netto)	1.792,51 €
Kaltmiete	2.133,72 €
Betriebskosten:	320,99 €
USt.:	225,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



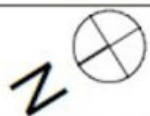
Neubau Invest & Management GmbH









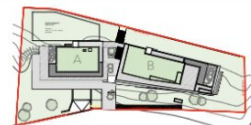
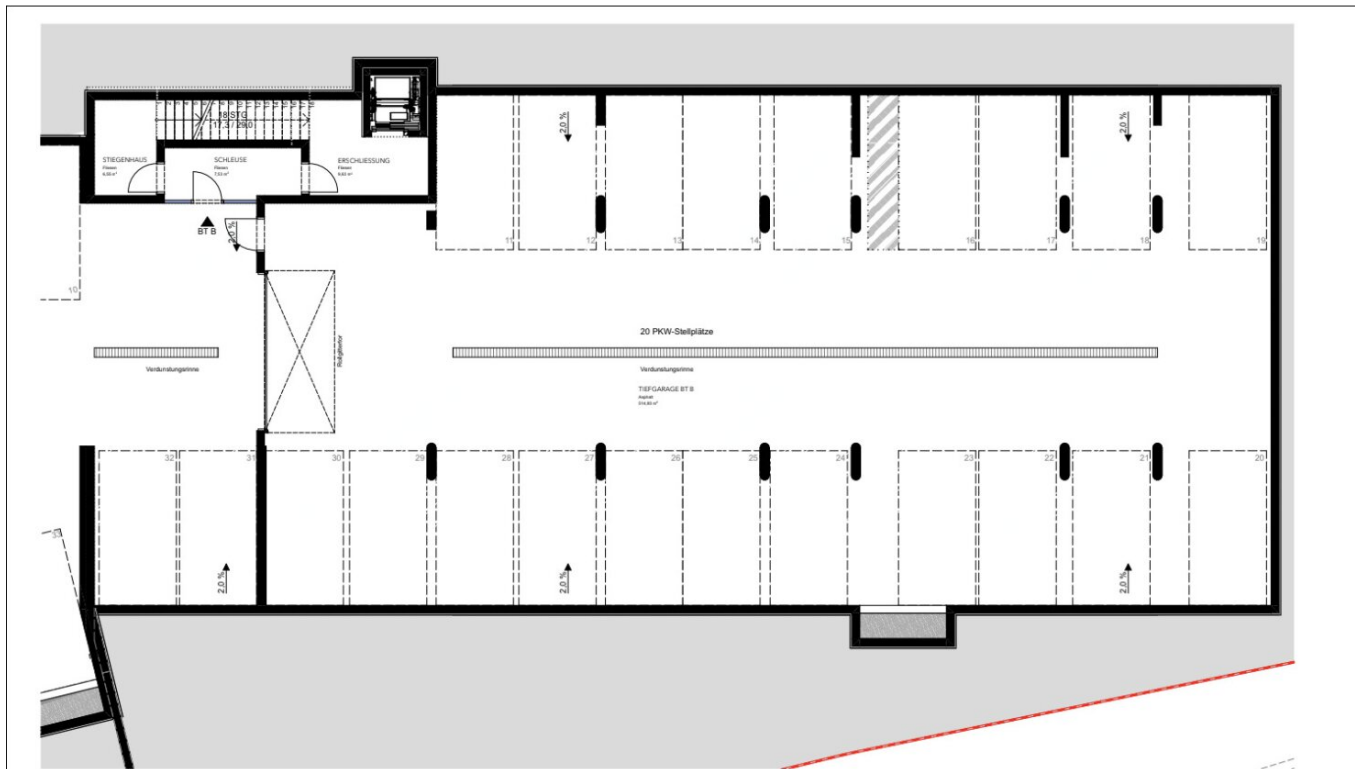


neubau
Invest und Management

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
Mozartgasse 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, in dem stilvolle Architektur, zeitlose Ruhe und das Spiel des Lichts auf dem Wasser eins werden - **Das Projekt "SUNSET"**

Am sonnigen Gmundner Osthang, am Fuße des Grünbergs 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 3 oder 4 Geschossen. Ein Aufzug ermöglicht zuzüglich zum Stiegenhaus einen barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Ein Highlight der Wohnung bietet der einzigartige See und Bergblick, welchen Sie von Ihrer **41,54m² großen Terrasse** 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 Türknaller 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 Gästetoilette 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 gebürstetem Edelstahl sind nicht nur **100% natürlich**, sondern auch **nachhaltig** verarbeitet und hergestellt. Die freistehende Badewanne aus **biobasiertem VELVET STONE** sorgt mit ihrem seidig matten Gefühl für Ihr privates Spa feeling.

Die raumhohen Fenster aus Aluminium 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 Eiche
- Josko ONE Schiebeelemente
- 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 Badezimmersausstattung von Vallone

- Gegensprechanlage -> Video- und Audioübertragung
- KNX System / Smart Home
- Wohnungseingangstür mit MAX-Oberfläche und Sicherheitsbeschlag
- 2 Tiefgaragenstellplätze

AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:

- Briefkastenanlage
- Photovoltaikanlage
- 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:

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 183,70€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **2.542,81€** 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 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