

Alpine Eleganz – Luxuriöses Wohnen mit Bergpanorama und Seeblick



Wohnbereich

Objektnummer: 1942/43

Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.989,71 €
Kaltmiete (netto)	1.529,98 €
Kaltmiete	1.829,25 €
Betriebskosten:	299,27 €
USt.:	160,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

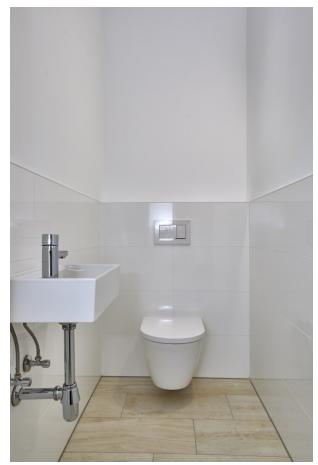
Ihr Ansprechpartner



Neubau Invest & Management GmbH



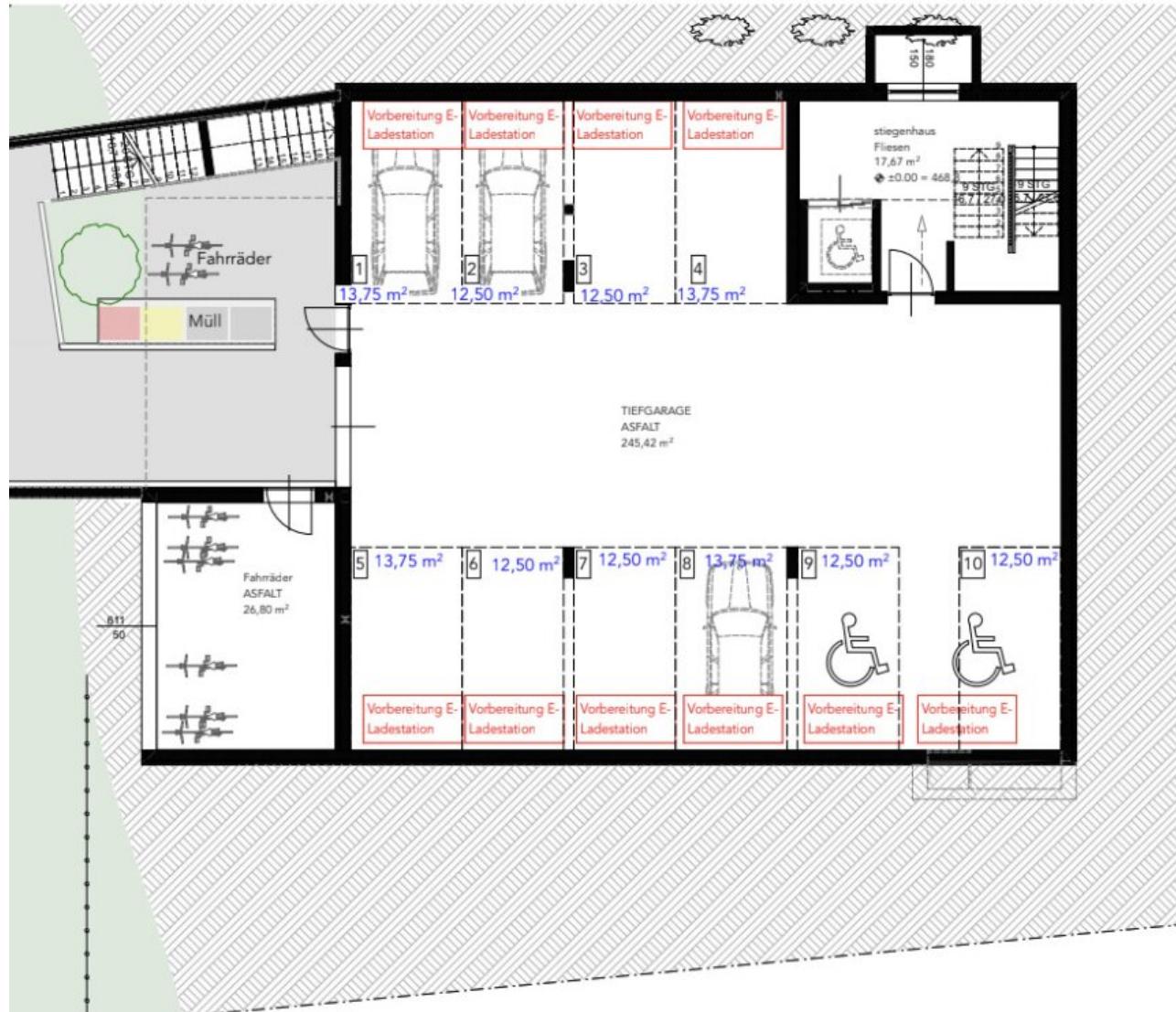






neu-bau Invest und Management GmbH
Moosbergweg 55, A-4810 Gründorf
office@neubau-invest.at
www.neubau-invest.at

Projekt: Wohnhaus
4810 Gmunden Schmideggstraße 5



<p>Projekt: Wohnhaus 4810 Gmunden Schmideggstraße 5</p>	<p>VERKAUFSPLAN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ebene TG</th> <th>Top</th> <th>Maßstab o.M.</th> <th>Datum 07.05.2024</th> </tr> </thead> </table>	Ebene TG	Top	Maßstab o.M.	Datum 07.05.2024
Ebene TG	Top	Maßstab o.M.	Datum 07.05.2024		

Objektbeschreibung

Alpine Eleganz 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 Wohlfühlloase.

Das Objekt umfasst 6 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 4 Geschosse. Ihre neue Traumwohnung befindet sich im 1. Stock, welche Sie ganz bequem und barrierefrei mit dem Aufzug erreichen können.

Der edle Eichenparkett, welcher sich durch Wohn- und Schlafräume zieht, lässt Sie mit Eleganz durch Ihre neue Wohnung schweben. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für den perfekten Ausgleich bei kalten Wintern oder Sommerlichen Temperaturen.

Ein Kronjuwel der Wohnung ist die **35,24m² große Terrasse**, welche Ihnen einen weitreichenden Blick auf das **See- und Bergpanorama des Salzkammerguts** bietet. Für optimale **Privatsphäre** sorgt Ihr **Outdoor-Vorhang**, der sich durch eine durchgehenden Schiene perfekt an die Brüstung schmiegt.

Das Badezimmer überzeugt mit feinster und modernster Ausstattung – formschönen Laufen-Sanitärkeramiken, großformatigen Fliesen, bodengleicher Dusche und komfortabler Badewanne.

AUSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Parkettboden Eiche
- Gegensprechanlage
- Glasgeländer
- Vertikal Markisen / UP Raffstore
- Vorhangsschiene auf Terrasse entlang gesamter Brüstung

- Wohnungstüre mit MAX Oberfläche Sicherheitsbeschlag
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Entlüftung und Belüftung durch Filtersystem)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Klimatisierung vorgesehen
- 1 Tiefgaragen Stellplatz mit E-Ladestation

AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:

- Photovoltaik Anlage
- Paketempfangsbox
- Garagenrolltor mit Handsender
- Fahrradabstellraum
- E-Ladestationen
- Spielplatz vorgesehen
- 4 Freistellplätze

- Kellerabteil jeder Wohnung zugeordnet
- Professionelle Gartengestaltung

WEITERE HINWEISE:

Diese Immobilie enthält einen Tiefgaragenstellplatz, der um einen Mietpreis von 100€ +20USt. und dessen Betriebskosten im Preis mit inbegriffen ist. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einen weiteren Stellplatz für den selben Preis anzumieten.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Verbrauchskosten in Höhe von 148,31€ direkt an den Mieter**. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **2.138,02€** 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 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