

**Bellevue Garten Suite - 4 Zimmer Wohnung mit 290 m²
Privatgarten und Seeblick**



Gartenzugang

Objektnummer: 1942/44

Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,73 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	290,88 m ²
Keller:	13,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmieta	2.370,76 €
Kaltmiete (netto)	1.795,19 €
Kaltmiete	2.176,09 €
Betriebskosten:	380,90 €
USt.:	194,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

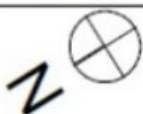
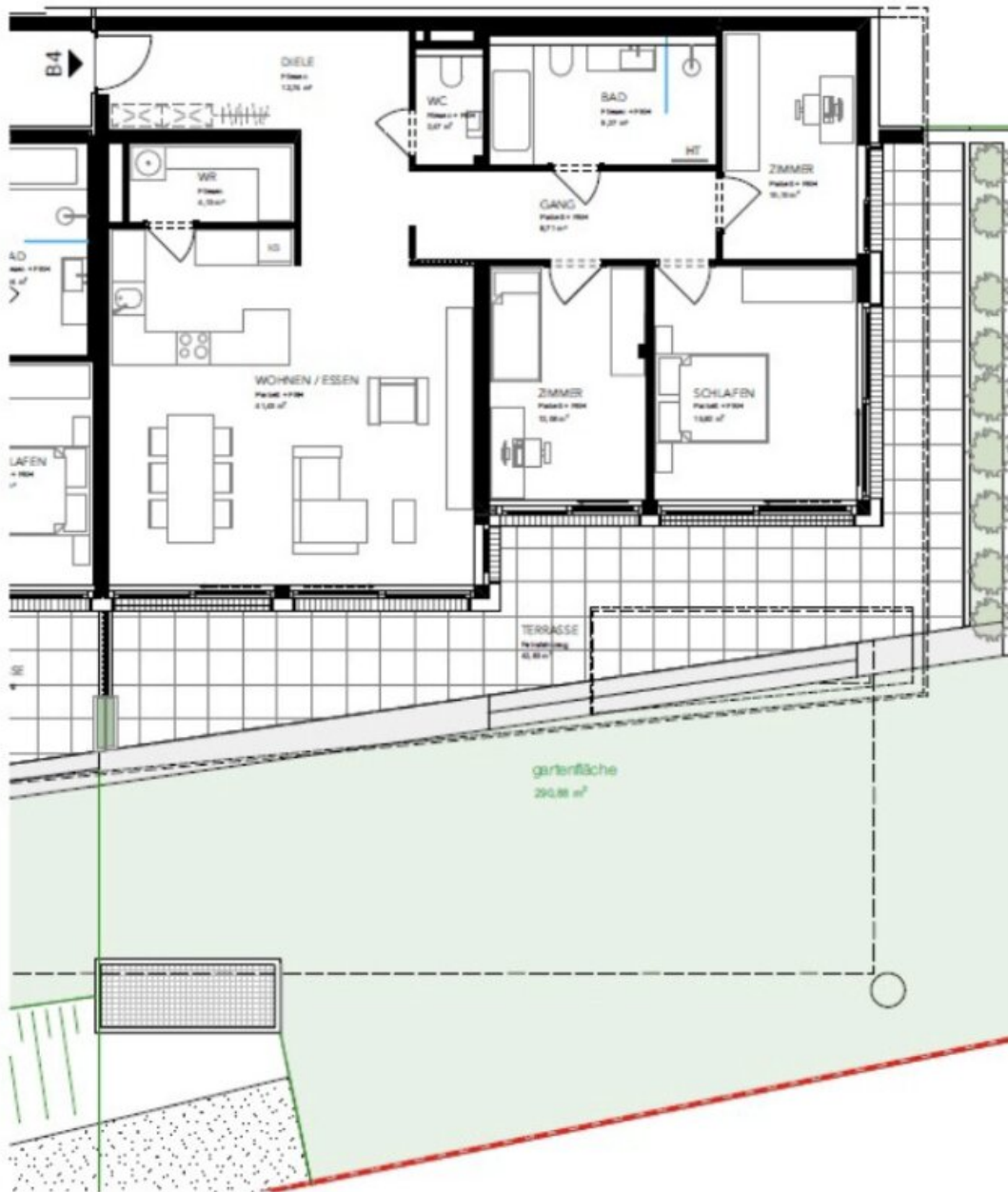


Neubau Invest & Management GmbH









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

Objektbeschreibung

Die Bellevue Garten Suite 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 3 oder 4 Geschossen.

Eines der Juwelen der Wohnung findet sich in dem **290,88m² großen Eigengarten**, in welchem Sie eine großzügige Gartenlandschaft einrichten, sowie den **überragenden Seeblick** genießen können

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der **einzigartige See und Bergblick**, welchen Ihre **42,83m² große Terrasse** Ihnen zusätzlich bietet.

Die raumhohen 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.

Das gesamte Badezimmer, sowie die Gäste Toilette sind mit **nobelster Ausstattung** des zertifizierten **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.

AUSSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Landhausdielen Parkettboden
- Mehrfachverglasung mit Wärmedämmung

- Deckenkühlung
- Josko One Fenster Ausstattung
- Vertikal Markisen Aufputz/ UP Raffstore
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Gesamte Badezimmer Ausstattung von Vallone
- Gegensprechanlage -> Video und Audioübertragung
- Fassaden integrierte Markisen
- Außenliegender Sonnenschutz
- Wohnungseingangstür mit MAX Oberfläche und Sicherheitsbeschlag
- 2 Tiefgaragen Stellplatz mit E-Ladestation

AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:

- Briefkastenanlage
- Photovoltaik Anlage
- Paketempfangsbox

- Wever & Ducré Beleuchtung im Stiegenhaus
- Wever & Ducré Gartenbeleuchtung
- Garagenrolltor mit Handsender
- Fahrradabstellraum
- E-Ladestationen
- 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 194,19€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **2.564,95€** pro Monat.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin 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 <1.500m
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