

**Lakeside Exklusiv - Ein Refugium der Eleganz mit  
einzigartiger Seelage - Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 1942/71**

**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>	84,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.281.660,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,11 €
<b>Heizkosten:</b>	138,68 €
<b>USt.:</b>	24,01 €

## Ihr Ansprechpartner



### Neubau Invest & Management GmbH

Neubau Invest und Management GmbH  
Moosbergweg 55  
4810 Gmunden

T +436769001575  
H +43 (0) 7612 / 23 501









## Objektbeschreibung

**Lakeside Exklusiv** Am Sonnenhang 24 – 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.

Das Juwel der Wohnung ist der **einzigartige See- und Bergblick**, welchen Sie von Ihrer ca. **45m<sup>2</sup> große Terrasse** jederzeit genießen können.

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 Gästetoilette sind Teil unserer **"Gun metal black"** Reihe und 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 gebürstetem Edelstahl sind nicht nur **100% natürlich** sondern auch **nachhaltig** verarbeitet und hergestellt.

### AUSSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Landhausdielen Parkettboden Eiche
- Einbauküche
- Mehrfachverglasung mit Wärmedämmung
- Deckenkühlung

- Josko One-Fensterausstattung
- Deckenintegrierte Vertikalmarkisen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Gesamte Badezimmersausstattung von Vallone
- Gegensprechanlage -> Video- und Audioübertragung
- Wohnungseingangstür mit MAX-Oberfläche und Sicherheitsbeschlag
- 2 Tiefgaragenstellplätze

#### **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:**

**Mit dieser Wohnung können 1 - 2 Tiefgaragenstellplätze um einen Preis von je 29.900€ pro Stellplatz erworben werden.**

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin und direkte Verkäuferin; daher gibt es **KEINE PROVISIONSGEBÜHR.**

#### **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