

**Seeblick Signature – Wohnen in Gmundens exklusiver  
Villengegend mit Panorama Seeblick! Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 1942/75**

**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>	109,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,58
<b>Gesamtmiete</b>	3.024,34 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.393,80 €
<b>Kaltmiete</b>	2.727,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,94 €
<b>USt.:</b>	296,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

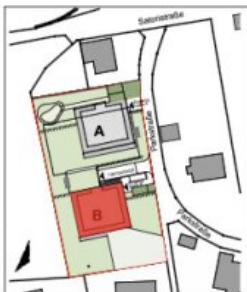
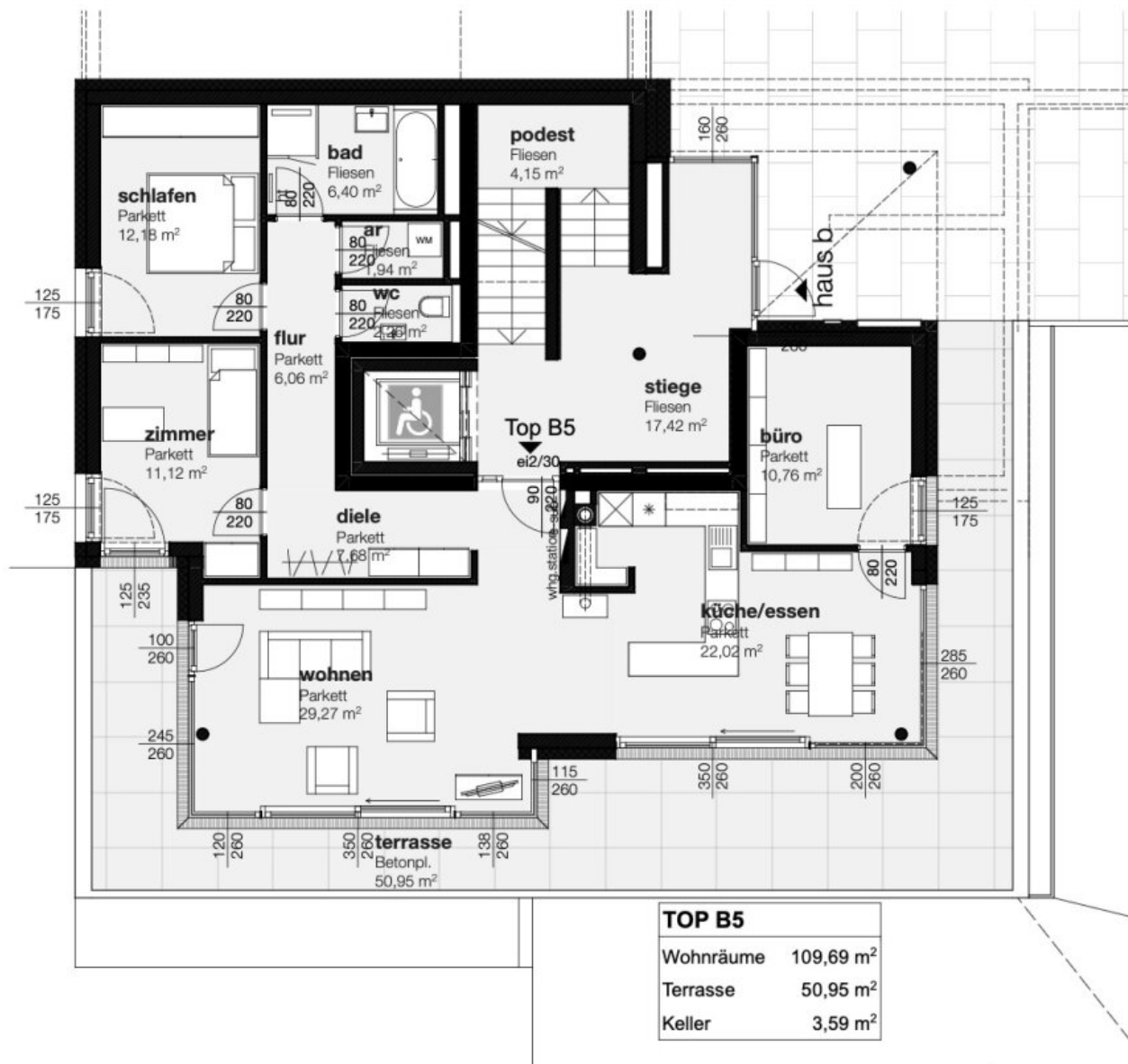


**Neubau Invest & Management GmbH**









**neubau**  
Invest und Management

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

## VERKAUFSPLAN

Projekt:

Wohnhaus  
4810 Gmunden Parkstraße 9

Haus:	Ebene:	Top:	Maßstab:	Datum:
<b>B</b>	<b>E-1</b>	<b>Top B5</b>	o.M	21.02.2022

## Objektbeschreibung

**Seeblick Signature** - Eine einzigartige Immobilie die Ihnen nicht nur Schlossblick und Seepanorama bietet, sondern auch ein Zuhause; das **Projekt "DUETT"**

Die Liegenschaft umfasst zwei architektonisch durchdachte Baukörper mit insgesamt 12 Wohneinheiten auf jeweils vier Ebenen. Ein Lift bringt Sie komfortabel und barrierefrei direkt auf Ihre Wohnebene.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich Ihnen ein **grandioser Blick auf den See**, der gemeinsam mit dem umliegenden **Bergpanorama** für ein besonderes Wohngefühl sorgt. Die Aussicht schafft eine angenehme Atmosphäre aus Ruhe, Weite und Naturverbundenheit – ein hochwertiges Wohnambiente in privilegierter Lage.

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.

Das Badezimmer sowie die Gästetoilette sind Teil des "Natural" Farbkonzepts und 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.

### AUSSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Landhausdielen Parkettboden Eiche
- Einbauküche
- Josko ONE Schiebeelemente

- Josko ONE S Fixelemente Rahmenlos
- Josko ONE FE Griffe in Edelstahloptik
- Mehrfachverglasung mit Wärmedämmung
- Deckenkühlung
- Glasbrüstung
- Vertikalmarkisen Aufputz/ UP Raffstore
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Gesamte Badezimmer Ausstattung von Vallone
- Gegensprechanlage -> Video und Audioübertragung
- Wohnungseingangstür mit MAX Oberfläche und Sicherheitsbeschlag
- 2 Tiefgaragen Stellplätze

#### **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 zwei Tiefgaragenstellplätze um einen Mietpreis von **200€ +20% USt** und deren Betriebskosten angemietet werden. Diese Kosten sind bereits in der Gesamtbelastung beinhaltet.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Heizkosten in Höhe von 180,12€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **3.204,46€** pro Monat.

Die **Kaution** ist **bar** oder mittels **Bankgarantie** vorzuweisen.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin des Penthouses und direkte Verkäuferin; 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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap