

**moderne Neubauwohnungen an der Marienbrücke  
-Lebensqualität- naturnah und zentral**



Baufortschritt

**Objektnummer: 1068/5068**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	56,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

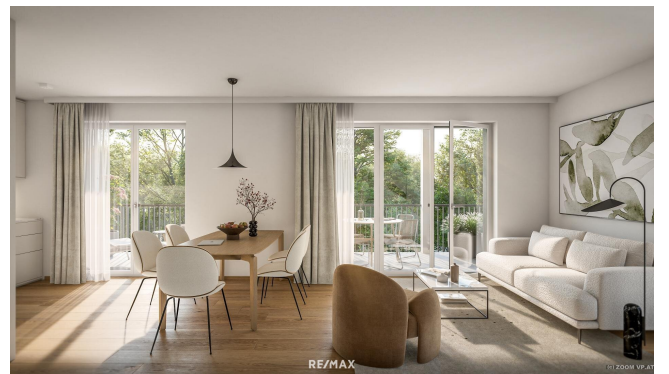
## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Wenzel

Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232  
H +43 676 300 40 62  
F +43 7612 89 232-30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**WOHNANLAGE MARIENBRÜCKE**  
GMUNDEN | 01-07-2025

HINTERWIRTH ARCHITECTEN TH & B3 Immo GmbH Part of BALFIN GROUP

**TOP 23 - 2.OG**

- Abstellraum 2,43 m<sup>2</sup>
- BW 2,31 m<sup>2</sup>
- Bsp 4,32 m<sup>2</sup>
- Vorraum 4,25 m<sup>2</sup>
- Wohnen + Essen 28,85 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 13,28 m<sup>2</sup>
- Sonstige Wohnfläche 56,74 m<sup>2</sup>**

- Balkon 4,41 m<sup>2</sup>
- Wohnstellfläche 9,25 m<sup>2</sup>

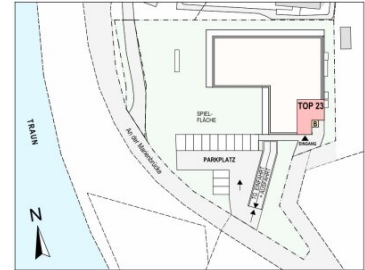


Maßstab für Balkon- und Pflanzfläche, sowie für Erd-, Garten- & sonstige Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Landschaftsarchitektur. Größe, Form, Höhe, Farbe, etc. sind nur als Orientierungshilfe und können ohne Gewähr, Planung und Ausführung Änderungen unterliegen. Naturgemäß sind die Abbildungen von Eigenschaften einzelner Naturmaterialien, Naturmaterialien, etc.

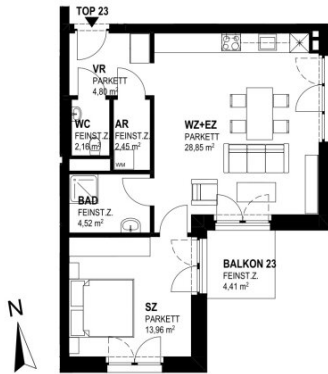


**TOP 23 - 2.OG**

	FLÄCHE
Abstellraum	2,45 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
Bad	4,52 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,80 m <sup>2</sup>
Wohnen u. Essen	28,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,96 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>56,74 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,41 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,56 m <sup>2</sup>
Parkplätze	



LAGEPLAN M1:1000



TOP 23 - 2.OG M1:100



Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- & sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Planausmaß- und Kolenänderungen vorbehalten! Kolen sind nicht für die Bestellung von Eigenmöbel verwendbar, Naturmaße nehmen!

## Objektbeschreibung

Wohnen am Wasser – Neubauwohnungen in Gmunden, Marienbrücke 5

In herrlich sonniger und ruhiger Lage, nahe der Traun, entstehen in Gmunden 23 moderne Neubauwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 57 und 90 m<sup>2</sup>. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten ein Wohnerlebnis der besonderen Art – eingebettet zwischen Wasser, Wald und dem charmanten Stadtleben Gmundens.

Hier wohnen Sie naturnah und dennoch zentrumsnah. Umgeben von Grünflächen und mit freiem Blick ins Grüne laden diese Wohnungen zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Der Flusslauf der Traun direkt vor der Haustüre schafft eine Atmosphäre der Ruhe – ideal, um die Seele baumeln zu lassen. Gleichzeitig erreichen Sie das Gmundner Zentrum bequem in wenigen Auto- oder Radminuten oder bei einem gemütlichen Spaziergang entlang der Traun.

Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse oder einen Balkon, die den Wohnraum ins Freie erweitern und ein Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit vermitteln. Die durchdachte Architektur sorgt für helle, offene Räume und ein modernes Wohngefühl. Beheizt wird das gesamte Objekt nachhaltig und effizient über eine moderne Luftwärmepumpe.

Für den Komfort Ihrer Mobilität stehen 30 Tiefgaragenplätze sowie 14 Außenstellplätze zur Verfügung. Der Kaufpreis für einen Tiefgaragenplatz beträgt € 30.000 und ein Außenabstellplatz € 20.000,-. Im Kaufpreis von € 410.000,- ist noch kein Tiefgaragenplatz/Außenabstellplatz inkludiert.

Gmunden selbst zählt zu den schönsten Städten im Salzkammergut – direkt am Traunsee gelegen, mit historischer Altstadt, herrlichem Seezugang, einem reichen Kulturangebot und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Cafés, Geschäfte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten machen Gmunden zu einem lebenswerten Ort für alle Generationen.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Die nahegelegene B145 bringt Sie rasch zur Autobahnauffahrt Regau oder Steyermühl – von dort erreichen Sie Linz oder Salzburg bequem in unter einer Stunde. So genießen Sie die Ruhe der Natur, ohne auf die Vorteile der guten Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Das Zusammenspiel aus hochwertiger Bauweise, naturnaher Lage und bester Anbindung an Stadt und Fernverkehr macht dieses Projekt zu einem idealen Ort für alle, die Ruhe suchen, ohne auf Flexibilität und urbanen Komfort verzichten zu wollen.

Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre an der Traun begeistern – und finden Sie Ihr neues Zuhause in Gmunden.

Möchten Sie eine Wohnung als Anlage erwerben, kontaktieren Sie uns bezüglich der Anlegerpreisliste!

Wir weisen darauf hin, dass diese Wohnungen nur als Hauptwohnsitz gekauft und bewohnt werden dürfen.

Besuchen Sie auch unsere Projektseite und erfahren Sie mehr: [www.marienbruecke.at](http://www.marienbruecke.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap