

**Traunsee Residence – Exklusive Designwohnung mit  
Panorama-Seeblick in Gmunden - Provisionsfrei!**



Ausgang zu Terrasse

**Objektnummer: 1942/65**

**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>                   | 158,65 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 7,89 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.713.960,00 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 454,32 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 243,92 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 45,43 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



### Neubau Invest & Management GmbH

Neubau Invest und Management GmbH  
Moosbergweg 55  
4810 Gmunden

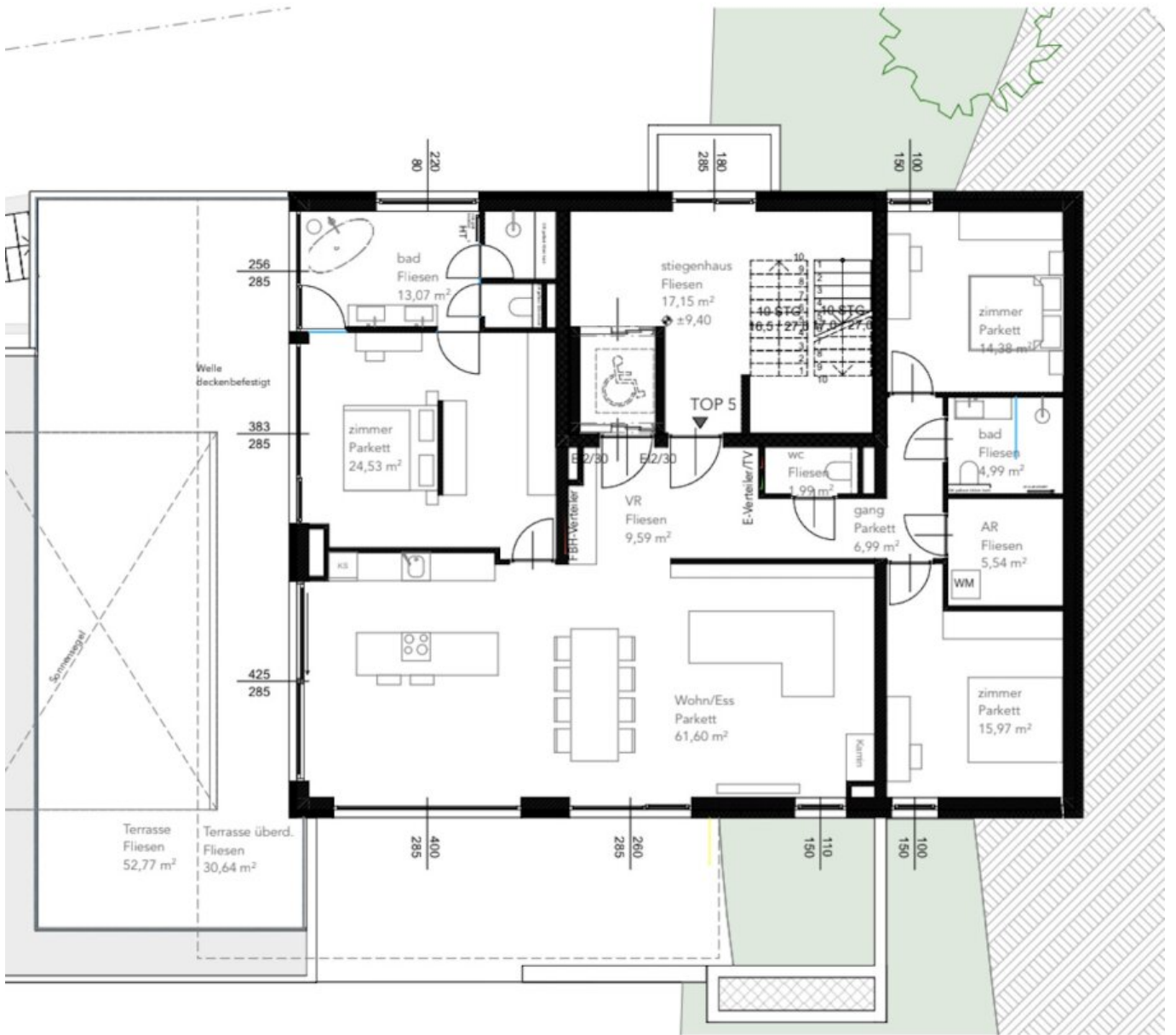
T +436769001575  
H +43 (0) 7612 / 23 501









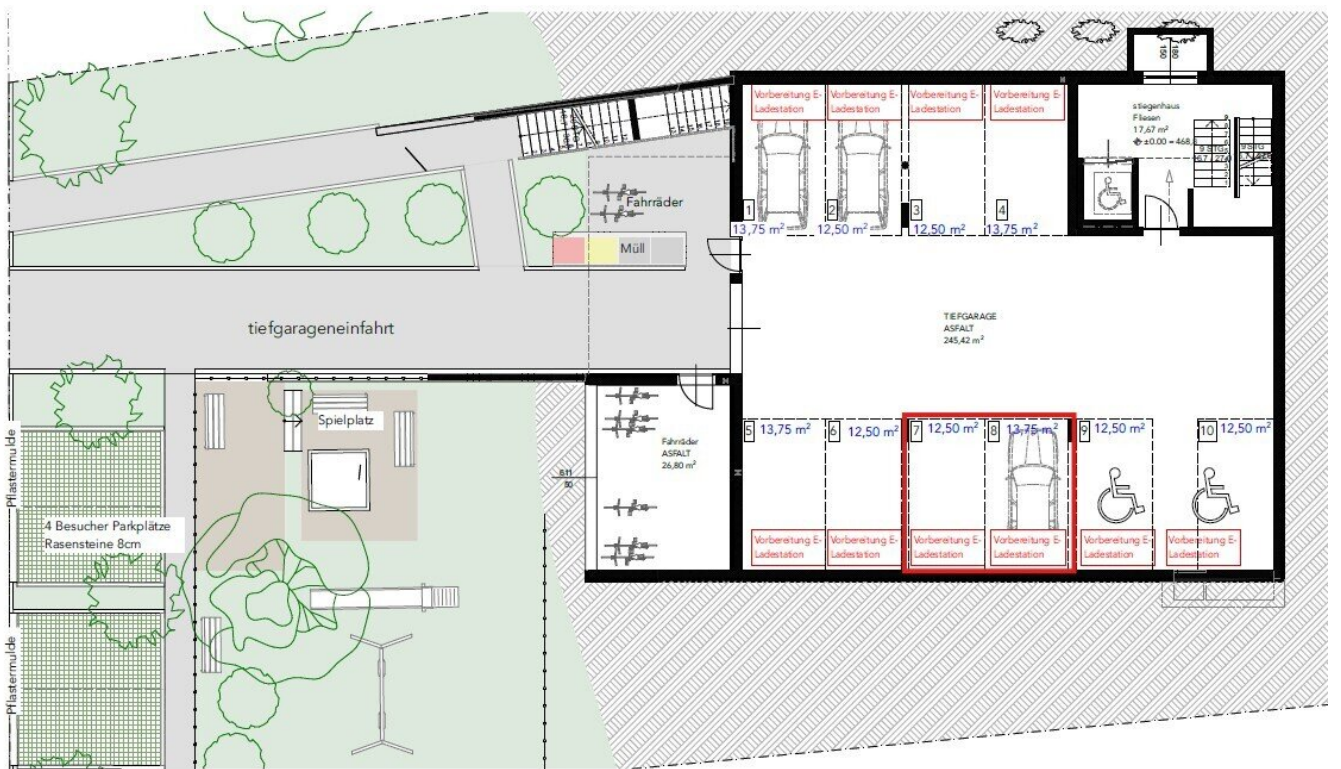


**neubau**  
Invest und Management

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

Projekt:

**Wohnhaus**  
4810 Gmunden Schmideggstraße 5



## Objektbeschreibung

**HIGH END LIVING** 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 Wohlfühloase.

Das Objekt umfasst 6 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 4 Geschosse. Ihre neue Traumwohnung befindet sich im 3. Stock, welche Sie ganz bequem, barrierefrei und mit nur einer Schlüsselumdrehung direkt vom Aufzug aus betreten können.

Die 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, eine Gäste Toilette und eine großzügige Wohnküche erstrecken sich über das **gesamte Stockwerk**.

Das Kronjuwel der Immobilie ist die Terrasse, die Ihnen mit **83m<sup>2</sup>** nicht nur einen weitreichenden Seeblick verschafft, sondern auch mit einem **Designer Sonnensegel** ausgestattet ist, welches durch einen Windwächter eine bequeme Bedienung ermöglicht.

Die **raumhohen Holz-Alu-Fenster** mit **Dreifachverglasung** sorgen für optimale Wärmedämmung. Durch das minimale Gewicht lassen sich die Türen mit nur einer Hand bedienen. Entlang der gesamten Fenster des Wohnbereichs, Master Bedrooms und Schlafzimmers befinden sich **deckenintegrierte Vorhangschienen**, welche von indirektem **Mood Lighting** beleuchtet werden.

Die Bäder sind in zwei verschiedenen Farbkonzepten ausgeführt. Das On-Suite Badezimmer des Master Bedrooms ist Teil der Gold Brushed Reihe. Das zweite Badezimmer sowie die Gästetoilette sind Teil der Natural Reihe. Jedes Badezimmer sowie die Toiletten sind mit feinsten **Designer Armaturen** und **nobelster Ausstattung** des **italienischen Herstellers "Vallone"** ausgestattet.

### AUSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Französisches Parkett Eiche
- Gegensprechanlage

- Wohnungstüre mit MAX-Oberflächen-Sicherheitsbeschlag
- Gesamte Badezimmerausstattung von Vallone
- Direkter Liftzugang in den Wohnbereich (barrierefrei)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Decken integrierte Klimatisierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Entlüftung und Belüftung durch Filtersystem)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Designer Sonnensegel mit Windwächter
- Alu-Fenster mit Wärmeschutzverglasung (barrierefrei)
- 2 Tiefgaragenstellplätze

#### **AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:**

- Photovoltaik Anlage
- Paketempfangsbox
- Garagenrolltor mit Handsender

- Fahrradabstellraum
- E-Ladestationen vorgesehen
- Spielplatz vorgesehen
- 4 Besucherparkplätze
- Kellerabteil jeder Wohnung zugeordnet

#### **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 der gesamten Wohnhausanlage und direkte Verkäuferin; daher gibt es **KEINE PROVISIONSGEBÜHR.**

#### **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