

Lakeside Exklusiv - Ein Refugium der Eleganz mit einzigartiger Seelage



Objektnummer: 1942/70

Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	11,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	2.265,84 €
Kaltmiete (netto)	1.788,60 €
Kaltmiete	2.048,93 €
Betriebskosten:	240,11 €
USt.:	216,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Neubau Invest & Management GmbH











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. **45m² 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 Gäste Toilette 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 Fenster Ausstattung
- Deckenintegrierte vertikal Markisen
- 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 kann ein Tiefgaragenstellplatz um einen Mietpreis von **100€ +20% USt** und dessen Betriebskosten angemietet werden. Diese Kosten sind bereits in der Gesamtbelastung beinhaltet. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einen zweiten Stellplatz um den gleichen Preis anzumieten.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Heizkosten in Höhe von 138,68€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **2.404,52€** 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 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