

# **GARTENWOHNUNG MIT POOL UND TRAUNSEEPANORAMA AM SONNENHANG**



**Objektnummer: 1152644**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4810 Gmunden                            |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 99,18 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 270,81 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 4                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 119,09 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,62                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.750.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## **Exklusive Gartenwohnung mit unverbaubarem Seeblick in Bestlage von Gmunden**

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Gmunden entsteht dieses hochwertige Neubauprojekt mit nur drei exklusiven Wohneinheiten. Die Kombination aus unverbaubarem Seeblick, moderner Architektur und absoluter Ruhelage macht dieses Projekt zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Das Projekt wird in idyllischer Hang- und Waldrandlage errichtet und fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein. Durch die erhöhte Position genießen alle Einheiten einen beeindruckenden, dauerhaft unverbaubaren Panoramablick auf den Traunsee sowie eine weitreichende Fernsicht in die umliegende Landschaft. Die Westausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse und zahlreiche Sonnenstunden bis in die Abendstunden – perfekte Voraussetzungen, um den Tag mit einem freien Blick auf den See und stimmungsvollen Sonnenuntergängen ausklingen zu lassen.

## **Privatsphäre und Ruhe auf höchstem Niveau**

Die absolute Ruhelage am Waldrand garantiert ein Höchstmaß an Erholung und Wohnqualität – fernab von Verkehr und Hektik. Jede der drei Wohnungen erstreckt sich über eine gesamte Etage und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre, vergleichbar mit einem eigenen Haus. Großzügige Glasflächen sorgen für helle, offene Räume und verbinden den Innenbereich nahtlos mit der umliegenden Natur.

## **Moderne Architektur und nachhaltige Bauweise**

Das Gebäude überzeugt durch eine klare, zeitlose Architektursprache und hochwertige Materialien. Die Kombination aus massivem Holzbau in den Obergeschossen und einer soliden Stahlbetonkonstruktion gewährleistet sowohl ein angenehmes Wohnklima als auch langfristige Wertbeständigkeit. Großzügige Terrassen- und Balkonflächen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzlichen Platz zum Entspannen mit unvergleichlichem Ausblick.

## **Erstklassige Ausstattung und moderne Technik**

- Edle Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen

- Großformatige Fliesen in Bädern und Nebenräumen
- Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Intelligente Steuerungssysteme für Beschattung und Raumklima
- Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Lift mit direktem Zugang zu jeder Wohnebene

### **Wohnen zwischen Natur und Lebensqualität**

Die einzigartige Kombination aus Waldrandlage, absoluter Ruhe und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht dieses Projekt besonders attraktiv. Die durchdachte Außenraumgestaltung mit großzügigen Terrassen, Grünflächen und Pool unterstreicht den exklusiven Charakter und schafft eine perfekte Balance zwischen Natur, Privatsphäre und modernem Wohnkomfort.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap