VILLA IM ERSTBEZUG MIT UNVERGLEICHLICHEM SEEPANORAMA



Objektnummer: 1153026

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	251,00 m²
Nutzfläche:	375,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	6
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 45 434 59
H +43 660 45 434 59


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusive Villa mit unverbaubarem Seeblick in Bestlage von Gmunden

In der begehrtesten Wohnlage von Gmunden entsteht diese hochwertige Villa – ein außergewöhnliches Neubauprojekt für höchste Ansprüche. Die Kombination aus unverbaubarem Seeblick, moderner Architektur und absoluter Ruhelage macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Die Villa wird in idyllischer Hang- und Waldrandlage am begehrten Sonnenhang errichtet und fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein. Durch die erhöhte Position genießen Sie 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 freiem 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. Die Villa erstreckt sich über drei Ebenen und bietet großzügige Wohnflächen mit einem durchdachten Grundriss. Große Glasflächen schaffen 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 und einer soliden Stahlbetonkonstruktion gewährleistet sowohl ein angenehmes Wohnklima als auch langfristige Wertbeständigkeit. Großzügige Terrassenflächen auf allen Ebenen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ausreichend 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 allen Ebenen

Wohnen zwischen Natur und Lebensqualität

Die einzigartige Kombination aus Sonnenhang, Waldrandlage, absoluter Ruhe und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diese Villa besonders attraktiv. Ein großzügiger Garten sowie ein eigener Pool bieten zusätzlichen Freiraum und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Liegenschaft. Die durchdachte Außenraumgestaltung mit weitläufigen Terrassen- und Grünflächen 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 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. 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 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