

## **Erstbezugs-Maisonette am Gmundnerberg: Perfekte See-Bergpanorama-Lage mit 74m<sup>2</sup> Terrasse**



**Objektnummer: 2027/1425**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4813 Altmünster
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Demmel**

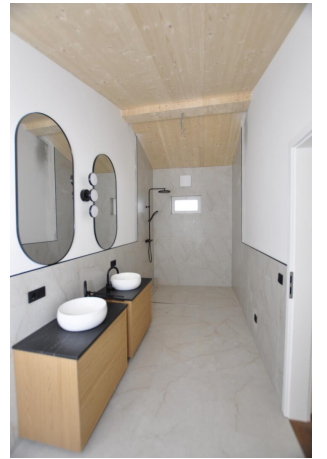
Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703

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

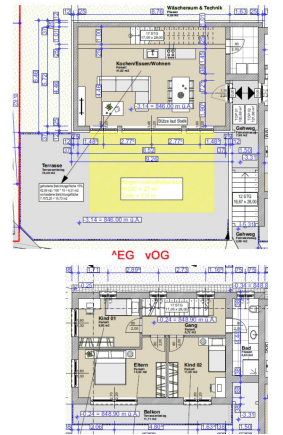












# Objektbeschreibung

Wohnen mit Panorama auf zwei Ebenen

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und einen traumhaften See- und Gebirgsblick in perfekter Harmonie. Die beliebte Wohnform der Maisonette bietet ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen – lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit einem Panorama, das sowohl vom Erdgeschoss als auch vom Obergeschoss in gleicher Qualität genossen werden kann.

Raumaufteilung & Ausstattung:

## **Erdgeschoss**

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einem großzügigen Kochen-/Essen-/Wohnbereich, der viel Platz für individuelles Wohnen und gemütliche Stunden bietet. Die voll möblierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und verfügt zusätzlich über eine praktische Speisekammer direkt im Anschluss.

Ein besonderes Highlight stellt die außergewöhnliche Essbereich-Lösung dar:

Die Essgruppe wurde stilvoll im Wohnzimmerboden versenkt integriert. Für eine exklusive Atmosphäre sorgt der im Esstisch eingelassene Ethanol-Brenner – ein echter Blickfang mit modernem Charakter.

Über eine offen gestaltete, luftige Treppe gelangt man in das Obergeschoss.

## **Obergeschoss**

Hier befinden sich drei Schlafzimmer, wobei zwei Zimmer direkten Zugang zum Balkon bieten. Das Badezimmer mit WC überzeugt durch eine angenehme Größe und funktionale Gestaltung.

## **Hochwertige Technik & Komfort**

Die Beheizung erfolgt mittels moderner Luftwärmepumpe, die Wärmeverteilung über eine komfortable Fußbodenheizung. Sämtliche Wohnräume – ausgenommen das Badezimmer – sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und verleihen der Wohnung eine warme, elegante Atmosphäre.

Alle Fenster und Terrassentüren verfügen über elektrische Rollläden, teilweise ergänzt durch Insektenschutz.

## **Highlights:**

- Erstbezug
- Traumhafter See- und Gebirgsblick
- 74m<sup>2</sup> Terrasse und 11m<sup>2</sup> Balkon
- Großzügige Maisonette-Aufteilung
- Hochwertige Ausstattung
- Moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Teilweise Insektenschutz
- 2 Carport-Stellplätze
- Eigenes Kellerabteil

Laut Angaben des Bauträgers wurde ein solides Bestandsgebäude aus den 1970er-Jahren – ursprünglich ein Einfamilienhaus mit Poolhaus – vollständig entkernt und anschließend nach modernen Bau- und Technikstandards hochwertig neu aufgebaut, erweitert und ausgestattet wobei diese Maisonette-Wohnung zum überwiegenden Großteil als Neubau zu bezeichnen ist.

### **Fazit**

Diese exklusive Maisonette-Wohnung bietet ein einzigartiges Wohngefühl in traumhafter Aussichtslage. Großzügige Freiflächen, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.

In der Gemeinde Altmünster besteht Hauptwohnsitzpflicht!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap