Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Premium-Wohnkomfort in Gmundens Bestlage



Objektnummer: 1942/99

Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,57 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.538,61 €
Kaltmiete (netto)	1.150,00 €
Kaltmiete	1.387,72 €
Betriebskosten:	216,59 €
USt.:	150,89 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Neubau Invest & Management GmbH

Neubau Invest und Management GmbH
Moosbergweg 55
4810 Gmunden

T +436769001575













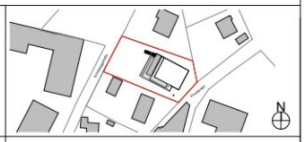




TOP 2	
Wohnräume	74,57 m²
SUMME	**74,57 m²**
Terrasse	6,96 m²
Balkon	22,45 m²
Keller	4,00 m²







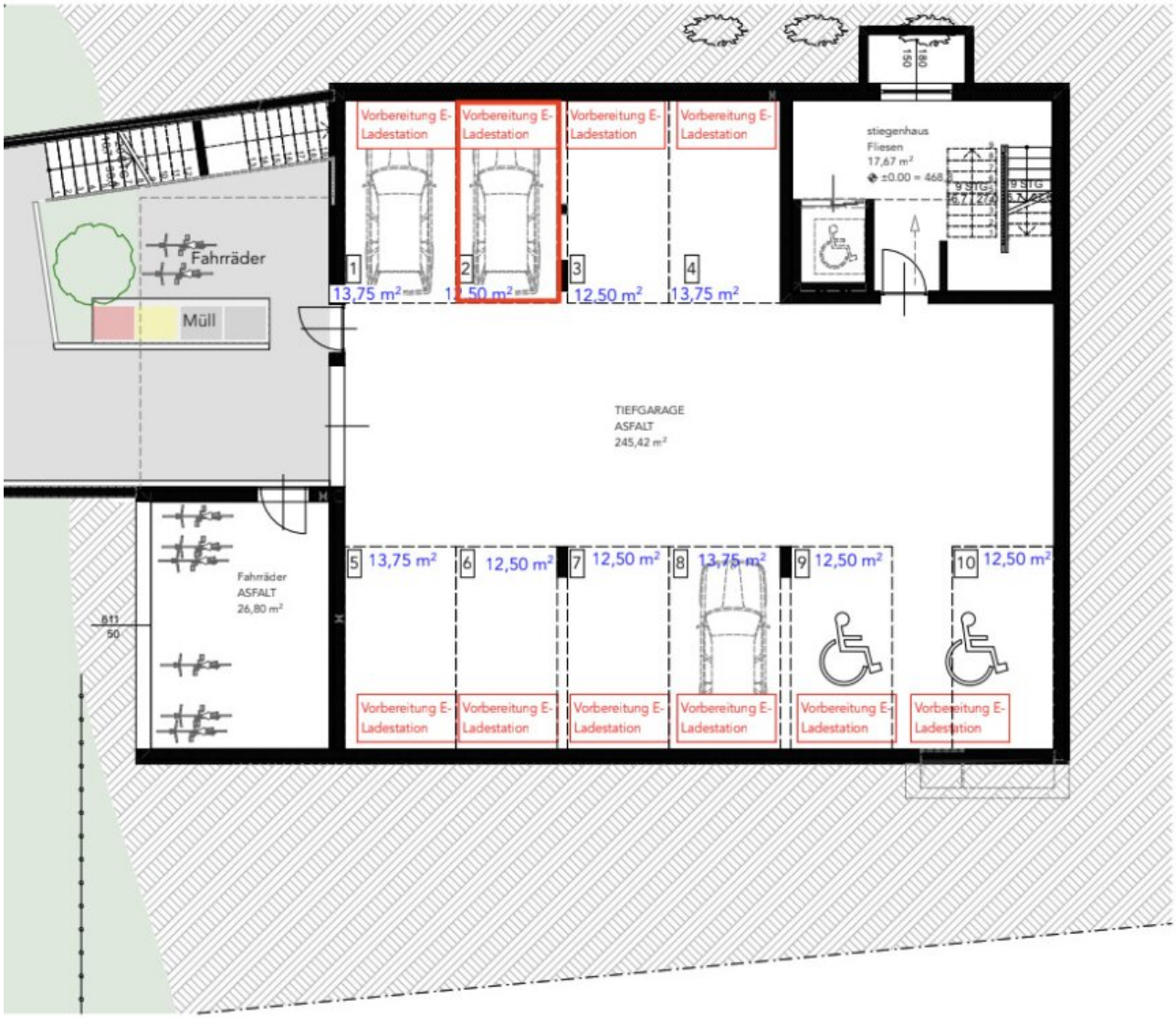
neubau
Invest und Management

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

Projekt:
Wohnhaus
4810 Gmunden Schmideggstraße 5

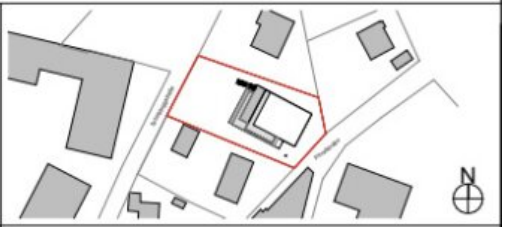
VERKAUFSPLAN

Ebene	Top	Maßstab	Datum
EG	Top 2	1:100	07.05.2024









Projekt:

Wohnhaus
4810 Gmunden Schmideggstraße 5

VERKAUFSPLAN

Ebene	Top	Maßstab	Datum
TG	-	o.M.	07.05.2024

Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt **„LIVING FRAMES“** überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Wohnlage in Gmunden. Die Kombination aus durchdachten Grundrissen, energieeffizienter Bauweise und qualitativen Materialien schafft ein Wohnkonzept mit hohem Komfort.

Die **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** und ist über einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar. Auf rund **74,57 m² Wohnfläche** verfügt sie über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC.

Der rund **22 m² große Balkon** sowie die zusätzliche Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ausreichend Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Große Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume und eine angenehme Atmosphäre.

Zur Ausstattung zählen hochwertige Dielenböden, eine Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, außenliegender Sonnenschutz sowie eine energieeffiziente Luftwärmepumpe. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, ein Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden.

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.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Heizkosten in Höhe von 112,15€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **1.650,76€** pro Monat.

Die **Kaution** ist in **bar** oder mittels **Bankgarantie** zu leisten.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin der gesamten Wohnhausanlage 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 <1.000m
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