

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



**Objektnummer: 1942/99**

**Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4810 Gmunden                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,57 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.538,61 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.150,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.387,72 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 216,59 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 150,89 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Neubau Invest & Management GmbH

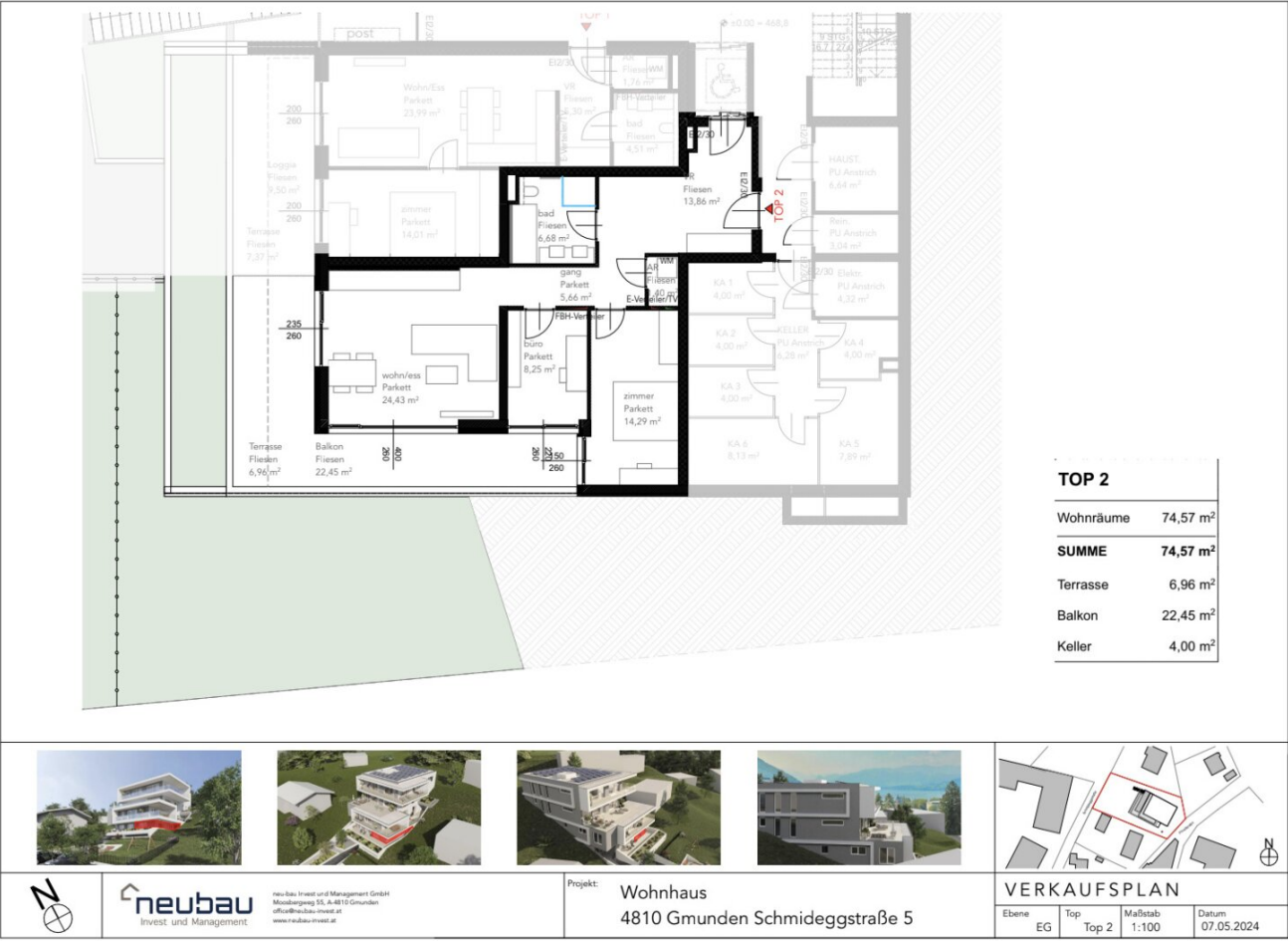
Neubau Invest und Management GmbH  
Moosbergweg 55  
4810 Gmunden

T +436769001575









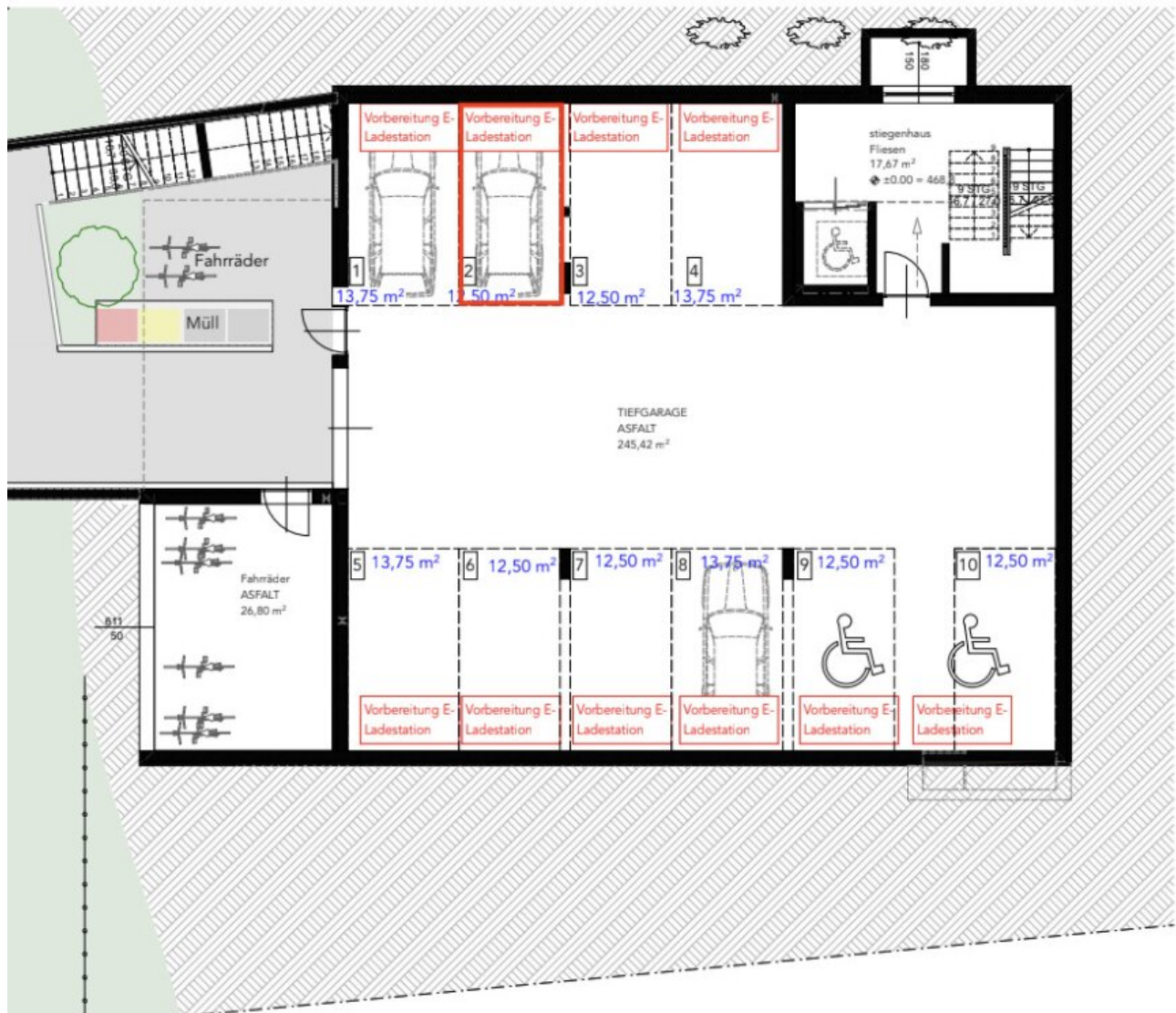
**neubau**  
Invest und Management

neubau Invest und Management GmbH  
Mozzbergweg 55, A-4810 Gmunden  
office@neubau-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 **Kautions** 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