

**PROVISIONSFREI - 3-Zimmer Erstbezug mit 100 m<sup>2</sup> Garten  
mitten im Stadtzentrum!**



**Objektnummer: 2288/51**

**Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 4810 Gmunden         |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 77,41 m²             |
| Gesamtfläche:                 | 196,52 m²            |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 1                    |
| Garten:                       | 100,20 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,50             |
| Kaufpreis:                    | 628.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Höchtl**

VALAR Immobilien GmbH  
Annastraße 5 / 3a, 4810 Gmunden, Österreich

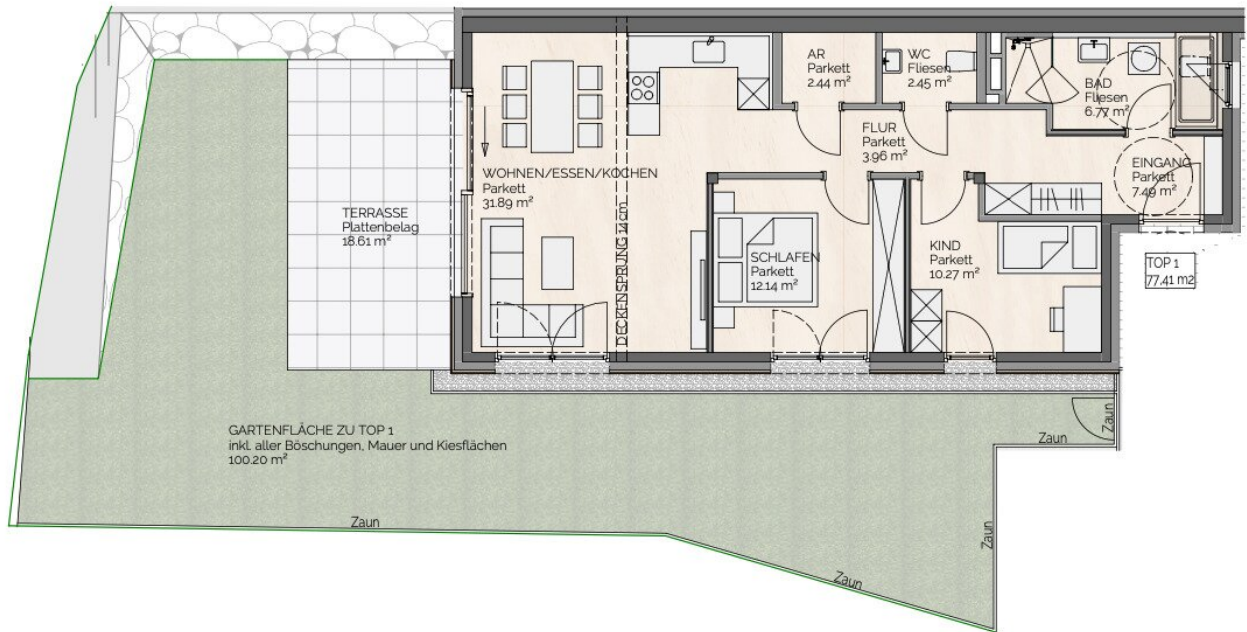












## Objektbeschreibung

Die südwestlich ausgerichtete 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet rund 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine ca. 19 m<sup>2</sup> große Terrasse und der rund 100 m<sup>2</sup> große Garten schaffen sonnige Freiräume zum Entspannen.

Individuelle Gestaltung bei Neubauwohnungen ist häufig mit langen Wartezeiten verbunden – bei diesem Projekt ist das anders. Die Wohnungen sind bereits belagsfertig ausgeführt und können nach Ihren persönlichen Vorstellungen fertiggestellt werden. Sie wählen Oberflächen, Materialien und Ausstattungsdetails, wir übergeben Ihnen Ihre Wohnung anschließend bezugsfertig und ganz nach Ihren Wünschen.

Dank der zentralen Lage genießen Sie sämtliche Vorzüge des urbanen Lebens. Gleichzeitig bietet die besondere Mikrolage ein außergewöhnlich ruhiges Wohnumfeld.

Ob als Hauptwohnsitz, langfristige Investition oder Zweitwohnsitz – diese Wohnungen vereinen Individualität, Ruhe und urbanen Komfort auf ideale Weise.

### Eckdaten zur Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 77 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: ca. 19 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Ausrichtung: Südwest
- Heizung: Luft-Wärme-Pumpe - Fußbodenheizung

### Kaufpreis und weitere Nebenkosten:

- Anleger: EUR 568.340,00 zzgl. 20 % USt.
- Eigennutzer: EUR 628.000
- Carport: EUR 22.000
- Provision: **Provisionsfrei für KundInnen**
- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Entdecken Sie unser gesamtes Angebot und alle weiteren Dienstleistungen auf [www.valar.at](http://www.valar.at)

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er bei Vermietungen– entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap