PROVISIONSFREI - 3-Zimmer Erstbezug mit 100 m² 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





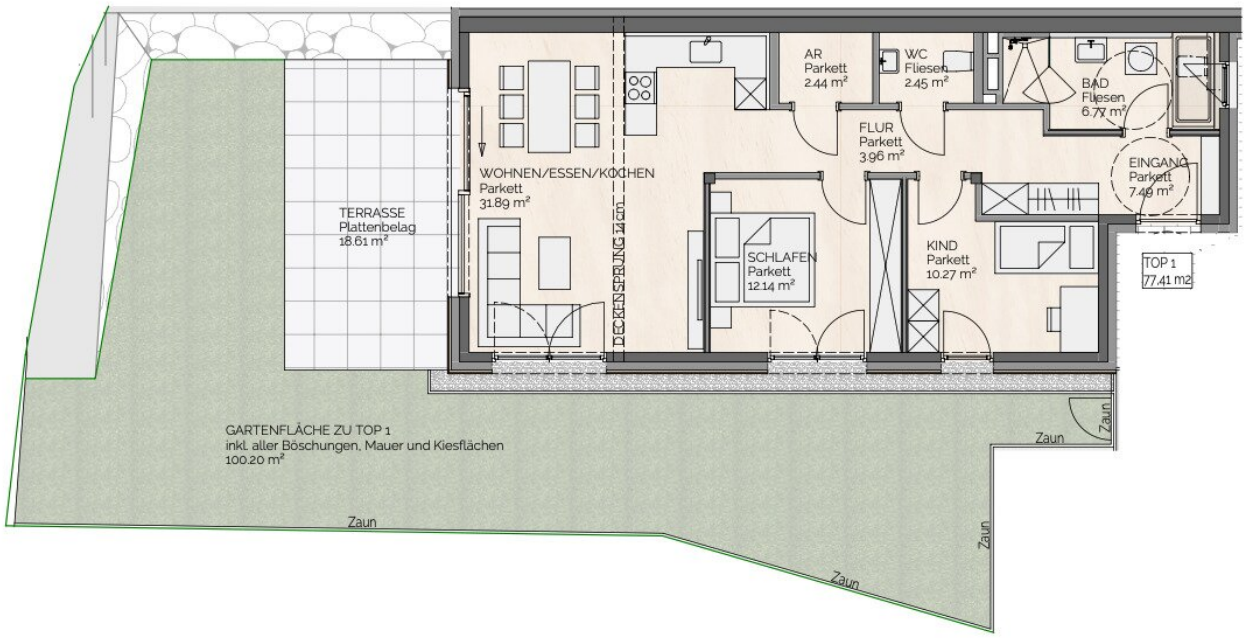







© zuchna VISUALISIERUNG




TERRASSE
Plattenbelag
18.61 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
Parkett
31.89 m²
DECKENSPRUNG 14 cm
AR
Parkett
2.44 m²
WC
Fliesen
2.45 m²
BAD
Fliesen
6.77 m²
FLUR
Parkett
3.96 m²
EINGANG
Parkett
7.46 m²
SCHLAFEN
Parkett
12.14 m²
KIND
Parkett
10.27 m²
TOP 1
77.41 m2
GARTENFLÄCHE ZU TOP 1
inkl. aller Böschungen, Mauer und Kiesflächen
100.20 m²
Zaun
Zaun
Zaun
Zaun

Objektbeschreibung

Die südwestlich ausgerichtete 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet rund 77 m² 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 m² große Terrasse und der rund 100 m² 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 m²
- Terrassenfläche: ca. 19 m²
- Gartenfläche: ca. 100 m²
- 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

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