

**PROVISIONSFREI! - Erstbezug - 3-Zimmer
Terrassenwohnung mit See- und Gebirgsblick -
Zweitwohnsitz erlaubt!**



Objektnummer: 2288/56

Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,17 m²
Gesamtfläche:	139,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	7,27 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.115.990,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Höchtl

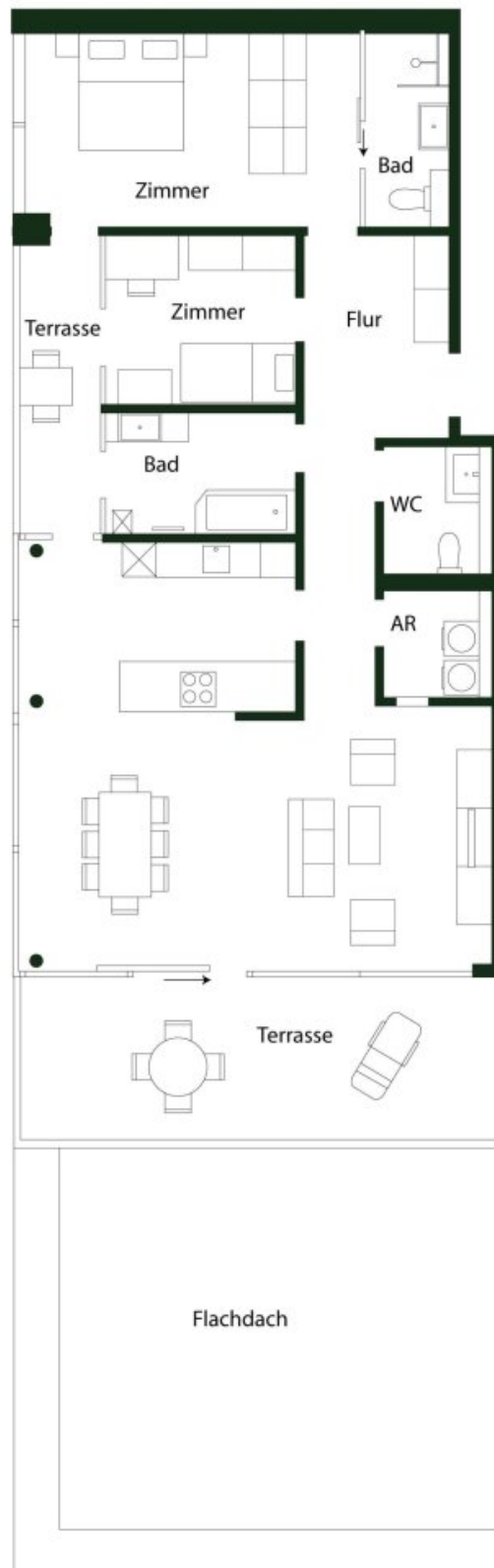
VALAR Immobilien GmbH
Annastraße 5 / 3a, 4810 Gmunden, Österreich
4810 Gmunden

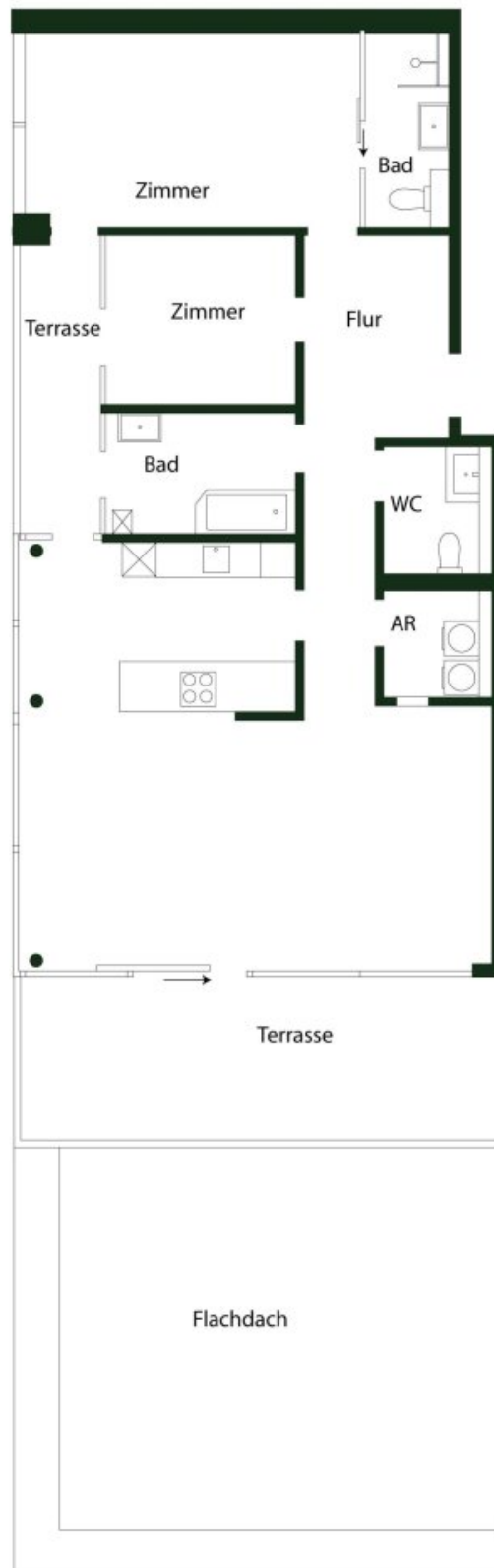












Objektbeschreibung

Diese Wohnung wurde 2024 gebaut und verfügt aktuell über einen ca. 50 m² großen Wohn-Essbereich, einen Masterbedroom mit En-Suite Badezimmer, ein weiteres Schlafzimmer, ein separates Badezimmer, sowie ein separates WC und einen Abstellraum.

Neben einer kleineren, seitlich gelegenen Terrasse mit Blick ins Grüne steht eine rund 23 m² große, zum See ausgerichtete Terrasse zur Verfügung. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen angenehmen Platz zum Verweilen.

Ein weiteres Highlight ist die Lage: Sie befinden sich in Mitten des Villenviertels von Gmunden und in unmittelbarer Seenähe bei der Esplanade. Auch den Stadtplatz, den Yachtclub sowie zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Bars erreichen Sie bequem in etwa fünf Minuten zu Fuß.

Mit überschaubarem Aufwand kann die Wohnung zu einer 4-Zimmer-Wohnung umgestaltet werden. Diese Variante war bereits in der ursprünglichen Planung vorgesehen, weshalb zwei Küchenanschlüsse vorhanden sind. Dadurch lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen.

Eckdaten zur Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 110 m²
- Freifläche: ca. 30 m²
- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 2
- Heizung und Kühlung: Luft-Wasser-Wärmepumpe - Fußbodenheizung und -kühlung
- Ausrichtung: Süd-Ost
- Blick: See- und Gebirgsblick

- Zweitwohnsitz: Erlaubt!

Kaufpreis:

- Kaufpreis für Anleger: EUR 1.042.900,- zzgl. 20 % USt.
- Kaufpreis für Eigennutzer: EUR 1.115.990,-
- Tiefgaragenstellplatz für Anleger: ab EUR 26.650,-
- Tiefgaragenstellplatz für Eigennutzer: ab EUR 29.435,-

Nebenkosten

- Provision: **Provisionsfrei für KundInnen - Die Provision bezahlt der Abgeber**
- Kaufvertrag: 1,25 % des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen (Deloitte Legal)
- 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 <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap