# Exklusives Wohnen auf zwei Ebenen



**Objektnummer: 5156/12354**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4812 Pinsdorf |
| **Baujahr:** | 1973 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenoviert |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 104,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 12,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 349.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 365,00 € |

**Provisionsangabe:**

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Glocker**

Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt








BWT
BWT

























# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen auf zwei Ebenen – hochwertig kernsanierte 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Smarthome, Designausstattung & zwei Sonnenterrassen

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonettewohnung vereint modernes Wohngefühl, hochwertige Materialien und durchdachte Technik auf rund **104 m² Wohnfläche**. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und laufend modernisiert. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Pinsdorf und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur – der Traunsee und die Stadt Gmunden sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ob als stilvolles Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles – diese Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, intelligente Haustechnik und ein Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

### Raumaufteilung

#### Erste Wohnebene

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der hohe Qualitätsanspruch sichtbar. Mittelpunkt der ersten Ebene ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum Balkon.

Die exklusive **DAN-Einbauküche** lässt keine Wünsche offen und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet:

- Miele-Induktionskochfeld
- Miele-Backofen mit Pyrolysefunktion
- vollintegrierter Miele-Geschirrspüler
- Dunstabzug

- Liebherr-Kühl-Gefrierkombination

Für zusätzlichen Komfort sorgt die **Fußbodenheizung** im Küchenbereich.

Ein besonderes Highlight bildet das stilvolle Wohnzimmer mit seiner professionell geplanten Raumakustik. Gemeinsam mit dem **Ingenieurbüro für Technische Physik Dr. Harald Graf-Müller** entwickelt und von **Hutter Akustik** umgesetzt, entstand ein Wohnbereich mit außergewöhnlicher Klangqualität – ideal für Musikliebhaber, Heimkino-Enthusiasten oder alle, die besonderen Wert auf Wohnqualität legen.

Abgerundet wird dieser exklusive Wohnraum durch maßgefertigte **Vogelauer-Möbel** sowie eine elegant integrierte Klimaanlage. Das Klimagerät befindet sich unsichtbar in der Decke des Vorraums; über speziell angefertigte Lüftungskanäle wird die gekühlte Luft nahezu geräuschlos in den Wohnbereich geleitet.

### Zweite Wohnebene

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignen.

Hochwertige Holzfußböden, eine umfassende Hanfdämmung sowie ein harmonisches Beleuchtungskonzept schaffen eine angenehme und behagliche Wohnatmosphäre.

Das moderne Badezimmer sowie das separate WC verfügen jeweils über eine komfortable Fußbodenheizung.

## Ausstattung & Highlights

- ca. **104 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- 4 Zimmer
- zwei großzügige Balkone mit jeweils ca. 22 **m²**
- herrlicher Blick ins Grüne

- hochwertige DAN-Küche mit Miele- und Liebherr-Geräten
- professionelle Akustikplanung im Wohnzimmer
- exklusive Vogelauer-Tischlermöbel
- Smarthome-System mit Home Assistant (Licht, Heizung, Fensterkontakte, Bewegungsmelder, Echtzeit-Energieverbrauch u. v. m.)
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer
- Fußbodenheizung in Küche, Badezimmer und WC
- BWT-Vorfilter und Entkalkungsanlage
- uneinsehbares Kellerabteil mit ca. **12 m²**
- eigener Privatparkplatz
- Internorm-3-fach-Verglasung (Wohn- und Schlafzimmer, 2021)
- hochwertige Warema-Markise (2021)

## Laufende Modernisierungen

Die Wohnung wurde im Jahr **2012 vollständig kernsaniert**.

Dabei wurden unter anderem erneuert:

- Estrich

- gesamte Elektroinstallation
- Netzwerk- und SAT-Verkabelung in allen Räumen
- sämtliche Boden- und Wandbeläge
- Badezimmer und Sanitärbereiche

Im Jahr **2017** erfolgte eine weitere umfassende Modernisierung:

- Neugestaltung der Schlafräume
- Hanfdämmung
- neue Heizkörper
- hochwertiger Innenausbau

Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem ausgezeichneten Gesamtzustand.

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **104 m²**
- Zimmer: **4**
- Baujahr: **1973**
- Kernsanierung: **2012 und 2017**

- weitere Modernisierung: **2017**
- Balkone: **2 × ca. 11 m²**
- Keller: ca. **12 m²**
- Parkplatz: **1 Privatparkplatz**
- Betriebskosten inkl. Heizung: **ca. 356 € pro Monat**
- komplett mit Inventar

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in Pinsdorf und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

- Bus und Bahnhof in ca. **3 Minuten**
- Spar-Supermarkt und Arzt in ca. **5 Minuten**
- wenige Minuten zum Traunsee
- schnelle Anbindung nach Gmunden
- ruhige Wohnlage mit schönem Grünblick

Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und urbaner Komfort auf ideale Weise.

## Fazit

Diese exklusive Maisonettewohnung bietet weit mehr als nur Wohnraum. Hochwertige Materialien, maßgeschneiderte Tischlerarbeiten, modernste Haustechnik, intelligente Smarthome-Lösungen sowie die außergewöhnliche Akustikgestaltung schaffen ein Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Design, Komfort und Qualität schätzen – sowohl als stilvolles Eigenheim als auch als wertbeständige Investition.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

ich freue mich auf Ihren Anruf

**Mario Glocker**

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap