

**135 m² - Provisionsfrei - 2 bis 3 Zimmer - Flexible
Dachgeschosswohnung in Holzbauweise mit
Traunsteinblick!**



Objektnummer: 2288/54

Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,66 m²
Gesamtfläche:	162,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	1.191.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Höchtl

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













Objektbeschreibung

Die Wohnung ist derzeit belagsfertig und wird bezugsfertig übergeben. Die Oberflächen können Sie noch ganz nach Ihrem Geschmack auswählen.

Die rund 135 m² große Dachgeschosswohnung überzeugt durch nachhaltige Holzbauweise, ein hervorragendes Raumklima und einen großzügigen Wohnbereich mit nahezu 50 m². Der Grundriss ist derzeit noch flexibel gestaltbar und kann je nach Bedarf als 2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnung ausgeführt werden; zwei Badezimmer und ein geräumiger Schrankraum bieten zusätzlichen Komfort. Der ca. 28 m² große Balkon eröffnet einen einzigartigen Blick auf den Traunstein und die umliegende Bergwelt.

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. 135 m²
- Balkonfläche: ca. 28 m²
- Zimmer: Aktuell wurden 2 Zimmer errichtet, kann je nach Bedarf als 2-, 3- oder auch 4 Zimmer Wohnung erworben werden
- Ausrichtung: Südwest
- Heizung: Luft-Wärme-Pumpe - Fußbodenheizung
- Klimaanlage auf Bedarf möglich.

Kaufpreis und weitere Nebenkosten:

- Anleger: EUR 1.036.225 zzgl. 20 % USt.
- Eigennutzer: EUR 1.191.000
- 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 möchten darauf hinweisen, dass für die Bearbeitung der Fotos künstliche Intelligenz verwendet wurde.

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