Kurz vor Fertigstellung - Einzigartig: 1. Obergeschoss & Garten! - Provisionsfrei



Objektnummer: 2288/53

Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,75 m²
Gesamtfläche:	127,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	24,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	681.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Höchtl

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











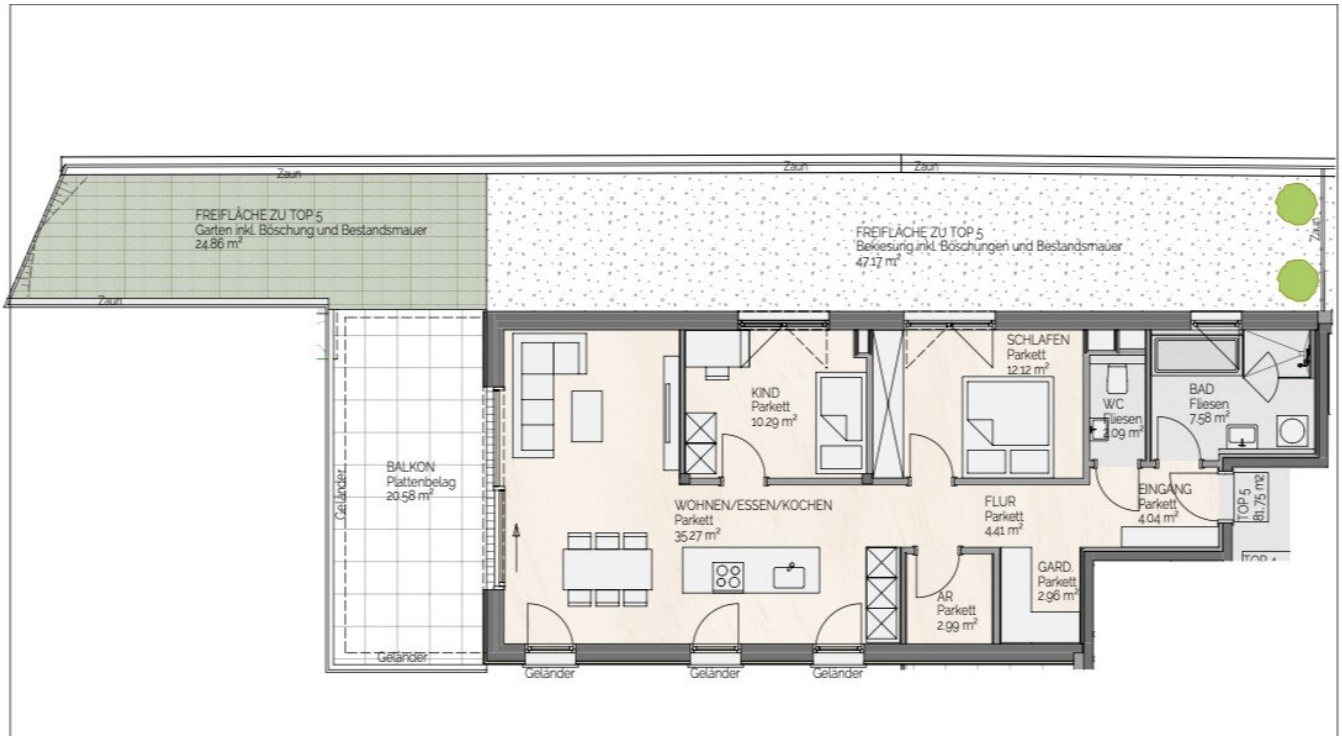











Zaun
Zaun
Zaun
Zaun
FREIFLÄCHE ZU TOP 5
Garten inkl. Böschung und Bestandsmauer
24.86 m²
FREIFLÄCHE ZU TOP 5
Bekiesung inkl. Böschungen und Bestandsmauer
47.17 m²
BALKON
Plattenbelag
20.58 m²
Geländer
Geländer
KIND
Parkett
10.29 m²
SCHLAFEN
Parkett
12.12 m²
WC
Fliesen
2.09 m²
BAD
Fliesen
7.58 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
Parkett
35.27 m²
FLUR
Parkett
4.41 m²
EINGANG
Parkett
4.04 m²
TOP 5
81.75 m²
AR
Parkett
2.99 m²
GARD.
Parkett
2.96 m²
Geländer
Geländer
Geländer

Objektbeschreibung

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

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet rund 82 m² Wohnfläche und einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 35 m². Ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein geräumiges Badezimmer, ein separates WC sowie Garderobe und Abstellraum sorgen für hohen Wohnkomfort. Der ca. 21 m² große Balkon sowie die zusätzlichen Garten- und Freiflächen erweitern den Wohnraum und schaffen viel Platz zum Entspannen im Freien.

Bei Neubauwohnungen bedeutet individuelle Gestaltung oftmals, lange auf die Fertigstellung warten zu müssen – bei diesem Projekt ist das anders. Die Wohnungen sind bereits belagsfertig ausgeführt und warten nur noch auf die von Ihnen ausgewählten Oberflächen und Ausstattungsdetails.

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. 82 m²
- Balkonfläche: ca. 21 m²
- Garten- und weitere Freifläche: ca. 72 m²
- Zimmer: 3
- Ausrichtung: Südwest
- Heizung: Luft-Wärme-Pumpe - Fußbodenheizung

Kaufpreis und weitere Nebenkosten:

- Anleger: EUR 616.305 zzgl. 20 % USt.
- Eigennutzer: EUR 681.000
- 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