135 m² - Provisionsfrei - 2-Zimmer Dachgeschosswohnung - Klimaanlage



Objektnummer: 2288/62

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:	2
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


Visualisierung









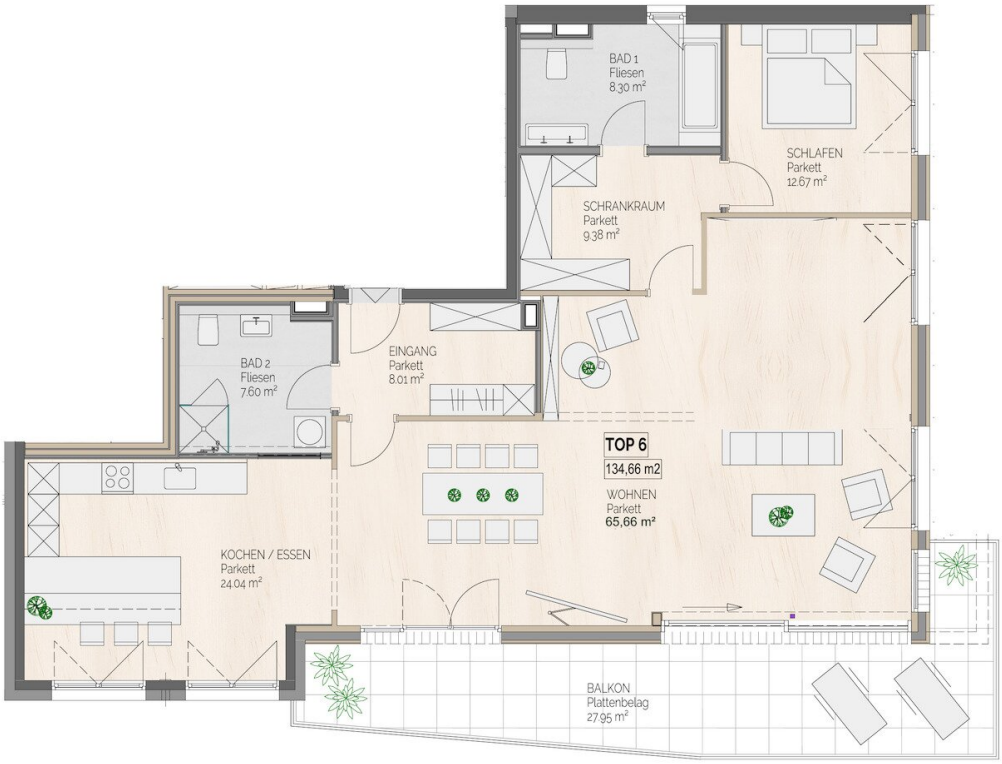


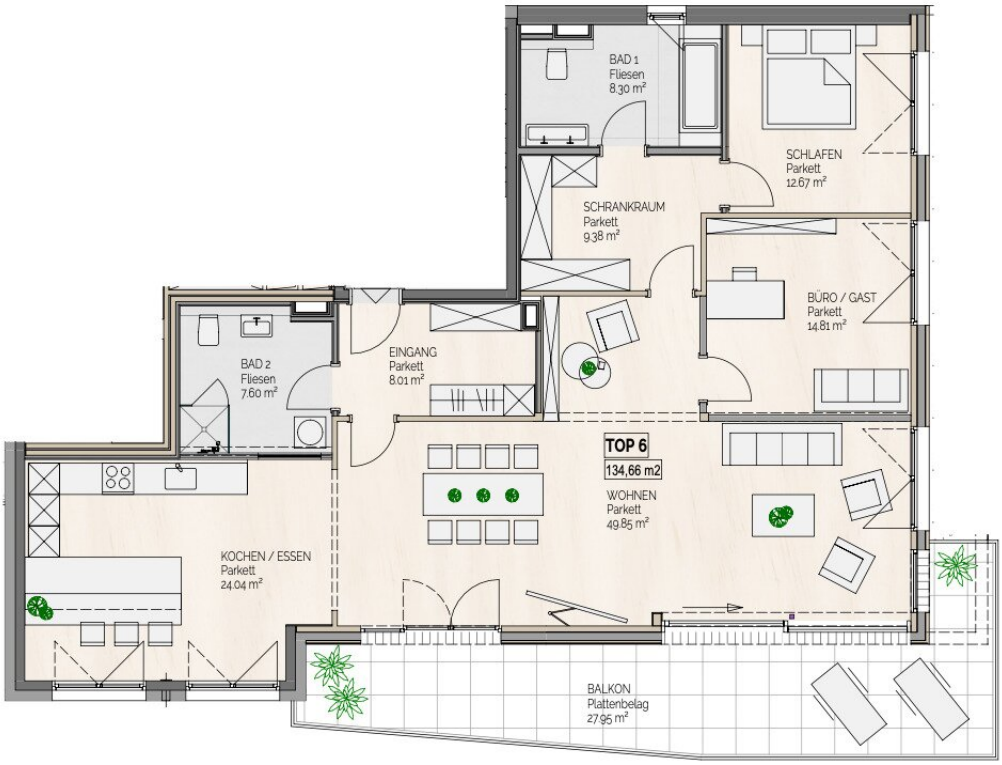







1
2
3
4
5
6
7
8


BAD 1
Fliesen
8.30 m²
SCHLAFEN
Parkett
12.67 m²
SCHRANKRAUM
Parkett
9.38 m²
BAD 2
Fliesen
7.60 m²
EINGANG
Parkett
8.01 m²
TOP 6
134,66 m2
WOHNEN
Parkett
65,66 m²
KOCHEN / ESSEN
Parkett
24.04 m²
BALKON
Plattenbelag
27.95 m²


BAD 1
Fliesen
8.30 m²
SCHLAFEN
Parkett
12.67 m²
SCHRANKRAUM
Parkett
9.38 m²
BÜRO / GAST
Parkett
14.81 m²
BAD 2
Fliesen
7.60 m²
EINGANG
Parkett
8.01 m²
TOP 6
134,66 m2
WOHNEN
Parkett
49.85 m²
KOCHEN / ESSEN
Parkett
24.04 m²
BALKON
Plattenbelag
27.95 m²

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