Panorama Royale - Ein grenzenloser Seeblick in Gmundens exklusiver Villengegend



Objektnummer: 1942/104

Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,23 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	4,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Gesamtmiete	3.309,66 €
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	2.996,07 €
Betriebskosten:	356,21 €
USt.:	313,59 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Neubau Invest & Management GmbH













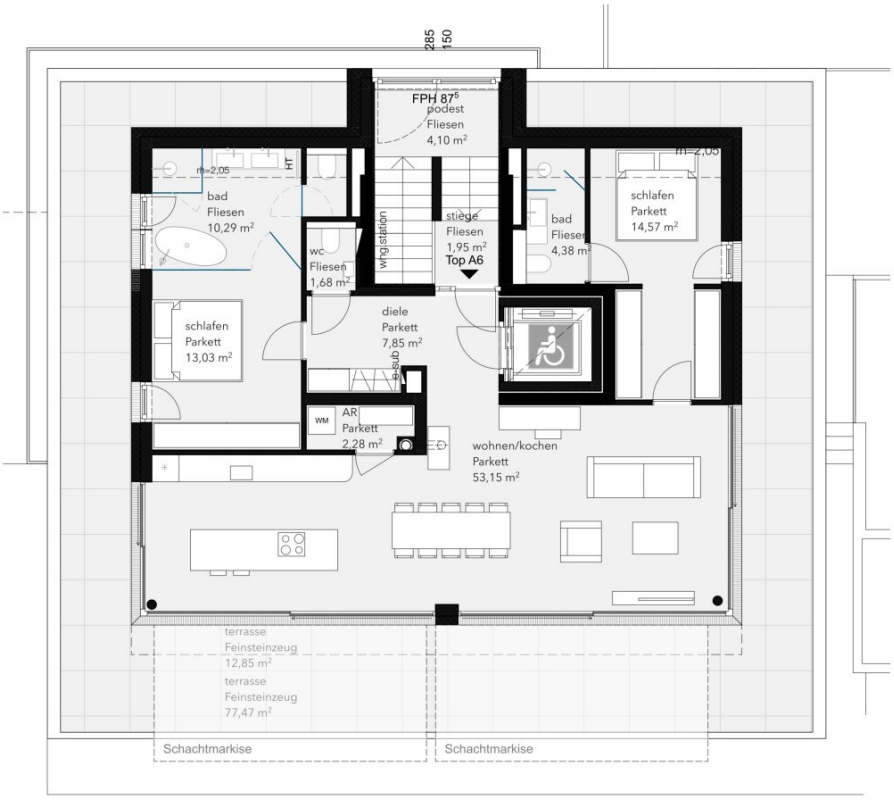


















TOP A6	
Wohnräume	107,23 m²
Terrasse	90,32 m²
Keller	4,96 m²





neubau
Invest und Management
neu-bau Invest und Management GmbH
Moosbergweg 55, A-4810 Gmunden
office@neubau-invest.at
www.neubau-invest.at

Wohnhaus 4810 Gmunden, Parkstraße 9
Wohnen im Villenviertel

VERKAUFSPLAN

Haus	Ebene	Top	Maßstab	Datum
A	DG	A6	o.M.	26.09.2023













N

neubau
Invest und Management

neu-bau Invest und Management GmbH
Moosbergweg 55, A-4810 Gmunden
office@neubau-invest.at
www.neubau-invest.at

Wohnhaus 4810 Gmunden, Parkstraße 9
Wohnen im Villenviertel

VERKAUFSPLAN

Haus	Ebene	Top	Maßstab	Datum
	E-2	TG	o.M.	16.03.2023

Objektbeschreibung

Panorama Royale - Eine einzigartige Immobilie die Ihnen nicht nur doppelten Schlossblick und ein atemberaubendes Seepanorama bietet, sondern auch ein Zuhause; das **Projekt "DUETT".**

Das Objekt besteht aus zwei sorgfältig geplanten Gebäuden mit insgesamt 12 Wohneinheiten, verteilt auf jeweils vier Etagen. Mit dem Aufzug gelangen Sie mit nur einer Schlüsselumdrehung barrierefrei und direkt in Ihr Penthouse.

Bereits beim Betreten eröffnet sich Ihnen ein spektakulärer, nahezu **grenzenloser Panoramablick über fast den gesamten See** – kombiniert mit einem **einzigartigen Bergpanorama.** Diese Aussicht beginnt bereits im Eingangsbereich und vermittelt vom ersten Moment an ein Gefühl von Weite, Exklusivität und besonderer Lagequalität.

Die raumhohen Alluminium Fenster des **Designers Josko** mit Dreifachverglasung sorgen für optimale Wärmedämmung. Die Bedienung der Schiebeelemente ist durch das **minimale Gewicht** der Fenster spielhaft leicht möglich. Die verbauten **“Josko ONE”** und **“Josko ONE S”** Rahmen sind zudem nur 3 Finger breit und verkörpern somit den auch sonst in der Wohnung vorhandenen puren Luxus.

Die **rahmenlosen, 2,70m raumhohen Türen** ermöglichen es Ihnen nicht nur mit minimaler Lautstärke sich durch Ihr neues Zuhause zu bewegen, sondern verhindern auch unangenehme laute Türschließungen durch den Wind oder Türknaller von Partnern, Familie und Freunden.

Die Bäder sowie die Gäste Toilette sind Teil des "Golden Hour" Farbkonzepts. Jedes Badezimmer sowie die Toilette sind mit feinsten **Designer Armaturen** und **nobelster Ausstattung** des **italienischen Herstellers "Vallone"** ausgestattet, der sich durch seine präzise Handarbeit und sein elegantes Design hervorhebt.

Die handgefertigten Armaturen aus klassisch gebürstetem Edelstahl sind nicht nur **100% natürlich**, sondern auch **nachhaltig** verarbeitet und hergestellt. Die freistehende Badewanne aus **biobasiertem VELVET STONE** sorgt mit ihrem seidig matten Gefühl für Ihr privates Spa feeling.

AUSSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Französischer Parkettboden Eiche

- Josko ONE Schiebeelemente
- Josko ONE S Fixelemente Rahmenlos
- Josko ONE FE Griffe in Edelstahloptik
- 2,70m hohe Rahmenlose Türen
- Mehrfachverglasung mit Wärmedämmung
- Deckenkühlung
- Glasbrüstung
- Deckenintegrierte Vertikalmarkisen / UP Raffstore
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Gesamte Badezimmer Ausstattung von Vallone
- Gegensprechanlage -> Video und Audioübertragung
- Außenliegender Sonnenschutz
- KNX System / Smart Home
- Wohnungseingangstür mit MAX Oberfläche und Sicherheitsbeschlag
- 2 Tiefgaragen Stellplätze

AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:

- Briefkastenanlage
- Photovoltaik Anlage
- Paketempfangsbox
- Wever & Ducré Beleuchtung im Stiegenhaus
- Wever & Ducré Gartenbeleuchtung
- Garagenrolltor mit Handsender
- Fahrradabstellraum
- E-Ladestationen vorgesehen
- Spielplatz vorgesehen
- Besucherparkplätze
- Kellerabteil jeder Wohnung zugeordnet
- Extensiv begrüntes Dach

WEITERE HINWEISE:

Mit dieser Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz um eine Miete von **100€ +20% USt** und dessen Betriebskosten angemietet werden. Diese Kosten sind bereits in der Gesamtbelastung enthalten. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, einen weiteren Tiefgaragenstellplatz zum selben Preis anzumieten.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Heizkosten in Höhe von 187,98€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **3.497,64€** pro Monat.

Die **Kaution** ist **Bar** oder mittels **Bankgarantie** vorzuweisen.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin und direkte Vermieterin; daher gibt es **KEINE PROVISIONSGEBÜHR.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap