

**Besichtigung bereits möglich! Wohnen am Schlosspark –
3 Zimmer mit Eigengarten, großer Terrasse und
Traunsteinblick**



Objektnummer: 2288/70

Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4813 Altmünster
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,28 m ²
Gesamtfläche:	181,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,74 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	588.000,00 €
Betriebskosten:	225,00 €
USt.:	22,50 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



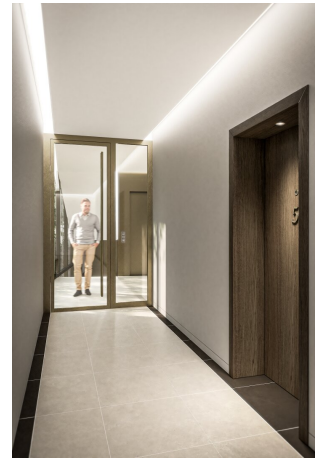
Alexander Höchtl











SCHLOSSPARK APPARTEMENTS

Altmünster | Johnstraße 8

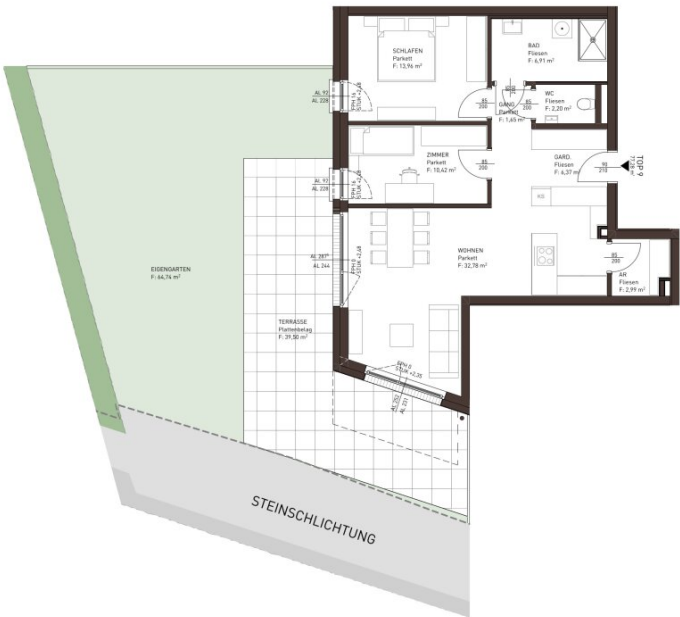
F2 ARCHITEKTEN ZT GMBH



HAUS 2 | TOP 9 | 1.OG

AR	2,99m ²
BAD	6,91m ²
GANG	1,65m ²
GARD.	6,37m ²
SCHLAFEN	13,96m ²
WC	2,20m ²
WOHNEN	32,78m ²
ZIMMER	10,42m ²
GESAMT	77,28 m²

TERRASSE	39,50 m²
EIGENGARTEN	64,74 m²
STEINSCHLICHTUNG	31,90 m²



1m 2m 5m 10m

Hinweislich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär-, & sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Orientierung und werden nicht planmäßig eingezeichnet. Alle konstruktiven Anforderungen nach und nach für die Bestellung von Einbaumöbeln verbindlich. Naturstoffe enthaltenlich.

HAUS 2 | TOP 9 | 1.OG
M 1:100

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Gartenwohnung am Schlosspark verbindet auf rund 77 m² Wohnfläche hochwertige Ausstattung mit großzügigen Freiflächen und einem schönen Blick auf den Traunstein. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und ein praktischer Abstellraum schaffen Platz für komfortables Wohnen.

Herzstück der Wohnung ist der rund 33 m² große Wohn-Essbereich mit offener Küche und großzügigen Fensterflächen. Von hier gelangen Sie direkt auf die knapp 40 m² große Terrasse und in den rund 65 m² großen Eigengarten. Ob Frühstück im Freien, entspannte Stunden auf der Sonnenliege oder ein Abend mit Freunden – hier genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort mit Blick auf den Traunstein.

Auch bei der Ausstattung wird auf Qualität und Wohnkomfort Wert gelegt: Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung, außenliegender Sonnenschutz und eine klassische Landhausdiele aus Eichen-Echtholzparkett sorgen für ein stilvolles Wohngefühl. Die Fußbodenheizung spendet im Winter wohlige Wärme und wird im Sommer zur Kühlung genutzt.

Das Projekt Schlosspark Appartements umfasst 22 Wohnungen, und die hochwertige Ausstattung zieht sich durch das gesamte Projekt – von der Garage bis in die Wohnung. Großzügige Garagenplätze, ein Paketraum und großzügige Allgemeinflächen sind selbstverständlich. Aktuell befindet sich das Projekt im Rohbau. Die Fertigstellung ist für Herbst 2027 geplant.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf der [Projekthomepage!](#) Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie automatisch das Exposé inklusive Preisliste und sämtlicher Pläne des Projekts. Sollten Sie sich auch für weitere Wohnungen im Projekt interessieren, sende ich Ihnen gerne die entsprechenden Exposés zu.

Fakten zur Wohnung:

- Wohnfläche: 77,28 m²
- Terrassenfläche: 39,50 m²

- Gartenfläche: 64,74 m²
- Steinschlichtung: 31,90 m²
- Ausstattung: Fußbodenheizung mit Kühlung, Holz-Alu-Fenster, vorbereiteter außenliegender Sonnenschutz
- Stockwerk: 1. Obergeschoss
- Ausrichtung: Süd-West
- Fertigstellung: Herbst 2027

Kosten

- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 588.000
- Kaufpreis Anleger: EUR 526.260 zzgl. 20 % USt.
- Betriebskosten: EUR 349,20 inkl. Rücklage zzgl. Heizkosten
- Tiefgaragenplatz: EUR 33.500
- Kaufpreis TG-Anleger: EUR 30.150 zzgl. 20 % USt.
- Provisionsfrei! Die Provision bezahlt der Abgeber
- 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap