# Besichtigung bereits möglich! 2-Zimmer-Wohnung am Schlosspark – mit Balkon und hochwertiger Ausstattung

**Objektnummer: 2288/74**

**Eine Immobilie von VALAR Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4813 Altmünster |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 48,82 m² |
| **Gesamtfläche:** | 57,14 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 5,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 347.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 135,00 € |
| **USt.:** | 13,50 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

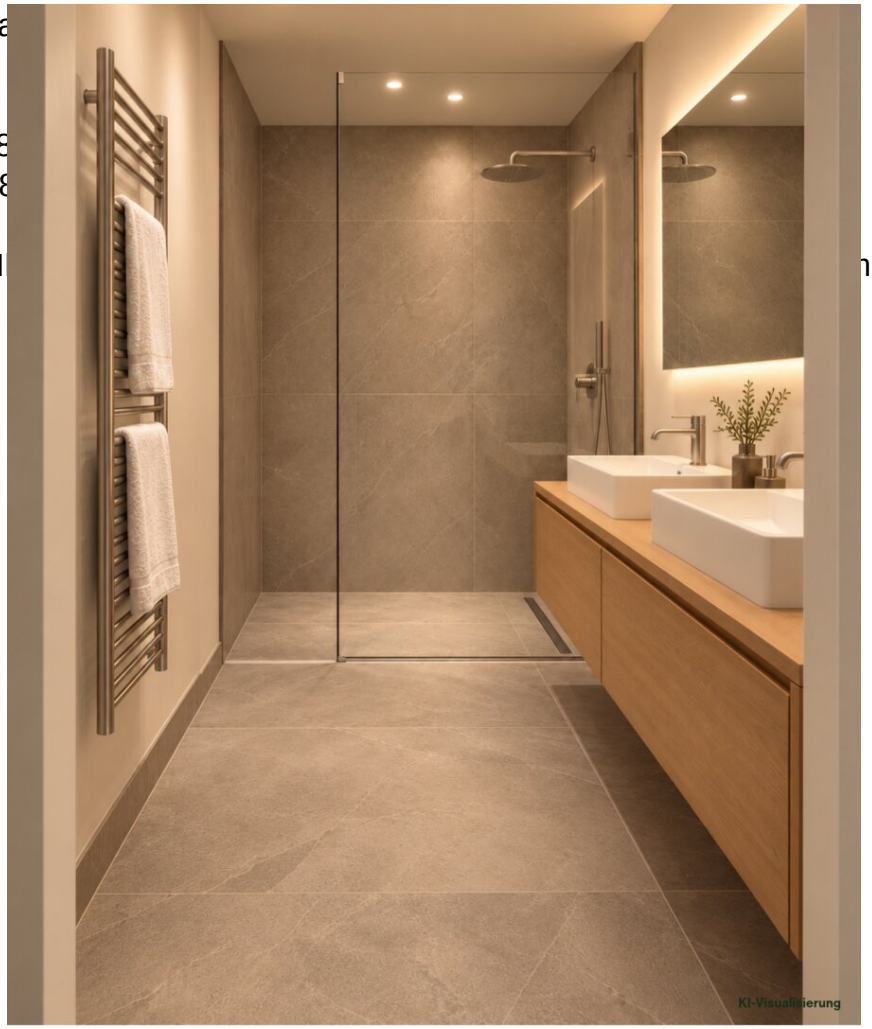
**Alexander Höchtl**

VALAR Immobilien GmbH

Annastraße 5 / 3a
4810 Gmunden

T +43 664 220 28
H +43 664 220 28

Gerne stehe ich I hin zur Verfügung.



BAU
150 JAHRE KIENINGER
KIENINGER
ATTNANG-PUCHHEIM TEL.: 07674 / 62351 www.kieninger.at

(c) ZOOM VP.AT

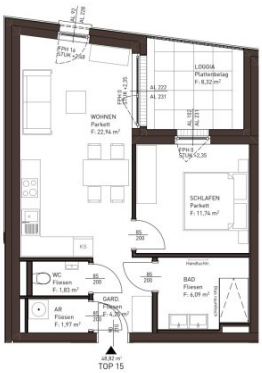
(c) ZOOM VP.AT

© ZOOM VP.AT

(c) ZOOM VP.AT

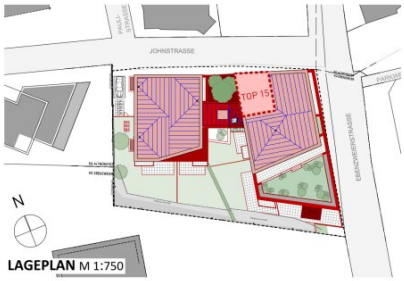
# SCHLOSSPARK APPARTEMENTS
## Altmünster I Johnstraße 8

F2 ARCHITEKTEN ZT GMBH




**HAUS 2 I TOP 15 I 2.OG**

| | |
|---|---|
| AR | 1,97 m² |
| BAD | 6,09 m² |
| GARD. | 4,25 m² |
| SCHLAFEN | 11,74 m² |
| WC | 1,83 m² |
| WOHNEN | 22,94 m² |
| **GESAMT** | **48,82 m²** |
| **LOGGIA** | **8,32 m²** |




**LAGEPLAN** M 1:750

1m 2m 5m 10m

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär-, & sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Planausmaß- und Kotenänderungen vorbehalten! Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturmaße erforderlich!

**HAUS 2 I TOP 15 I 2.OG**
M 1:100

N

# Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung am Schlosspark verfügt auf rund 49 m² Wohnfläche über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken, ein separates WC sowie einen Eingangsbereich mit Garderobe und einen praktischen Abstellraum. Herzstück der Wohnung ist der knapp 23 m² große Wohn-Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum 8 m² großen Balkon. In Richtung Johnstraße ausgerichtet, bietet dieser den idealen Platz, um im Ruhe bei Sonnenaufgang zu frühstücken oder den Tag gemütlich ausklingen zu lassen.

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 angenehmes 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: 48,82 m²
- Balkonfläche: 8,32 m²
- Ausstattung: Fußbodenheizung mit Kühlung, Holz-Alu-Fenster, vorbereiteter außenliegender Sonnenschutz
- Stockwerk: 2. Obergeschoss

- Ausrichtung: Nord-Ost
- Fertigstellung: Herbst 2027

**Kosten**

- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 347.000
- Kaufpreis Anleger: EUR 310.565 zzgl. 20 % USt.
- Betriebskosten: EUR 209,52 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