

**Sensationelle 2 Zimmer Gartenwohnung in Gmunden |  
absolut neuwertig | Seeblick**



Eine Wohnung, die Raum  
fürs Leben gibt.

**Objektnummer: 414**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochmüllergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	26,00 m <sup>2</sup>
Keller:	5,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	950,52 €
Kaltmiete (netto)	730,42 €
Kaltmiete	864,11 €
Betriebskosten:	133,69 €
USt.:	86,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

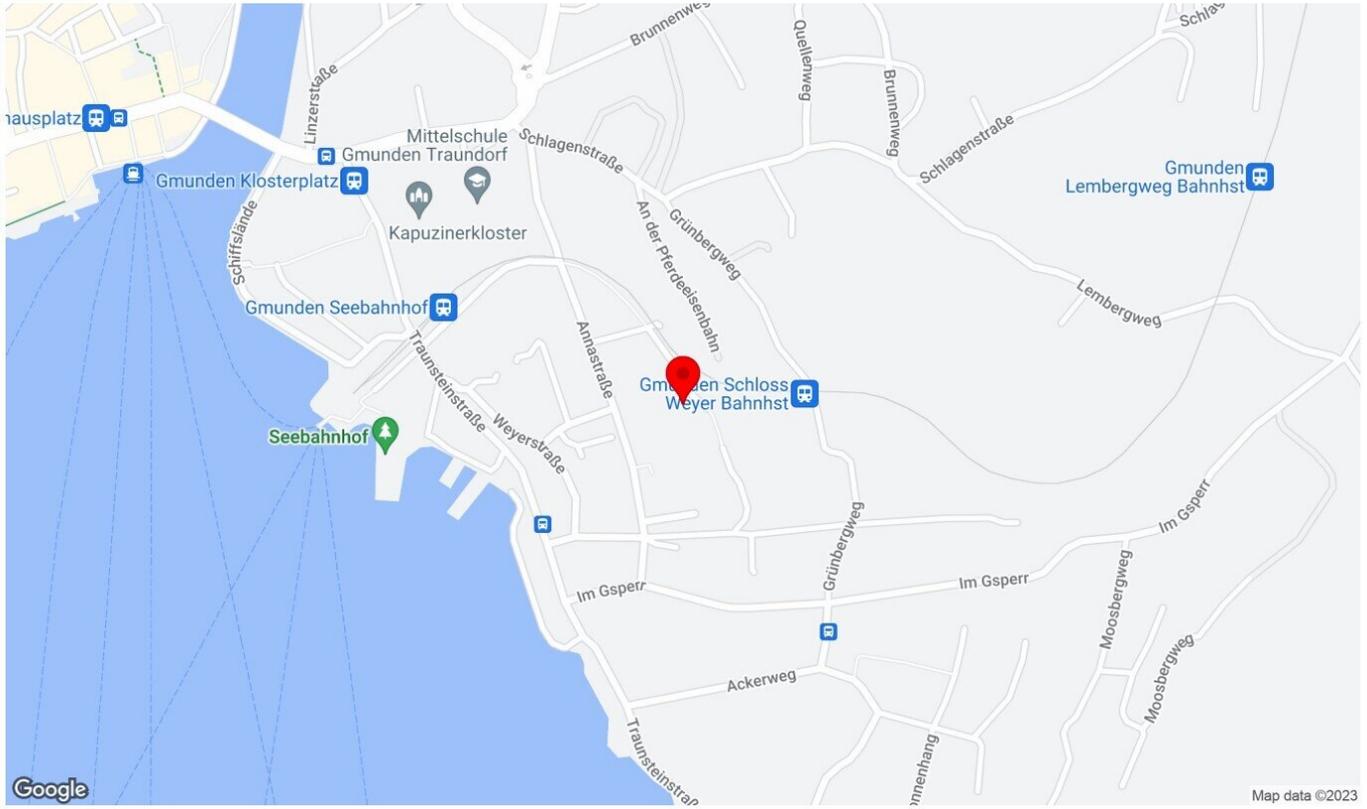












**SPERER**  
Immobilien

**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

**Unsere Leistungen:**

- Punktgenaue Bewertung
- Top Wertermittlung
- Professionelle Abwicklung

**Ihr Ansprechpartner:**

Stefan Pichler  
SPERER Immobilien GmbH  
4600 Wels | Franz-Zola-Strasse 3  
+43 676 463 05 35  
#pichler@spere-group.com



## Objektbeschreibung

Die neue Wohnhausanlage befindet sich in der Kulturhauptstadt Gmunden am wunderschönen Traunsee gelegen. Nur ca. 200m Luftlinie vom Traunsee entfernt entstehen 2 neue Wohnhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen, wobei das Haus "Berg" 9 Wohneinheiten und das Haus "See" 6 Einheiten umfasst. Die nagelneue Anlage wird voraussichtlich im März/April 2023 fertiggestellt. Von der zentralen und dennoch ruhigen Lage erreichen Sie fußläufig den nächsten öffentlichen Badeplatz in ca. 4-5 Minuten, das Zentrum (Rathausplatz) in ca. 13 Minuten und die Esplanade in ca. 17 Minuten, die nächste Straßenbahnhaltstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus. Die Wohnung Top 1 befindet sich im EG des Gebäudes "Haus-Berg", die Wohnung erreichen Sie bequem von der Tiefgarage mit dem barrierefreien Personenlift. Die sehr gut aufgeteilte 2 Zimmerwohnung bietet eine Wohnfläche von 52,32m<sup>2</sup>, ein absolutes Highlight ist dabei die südseitige Terrasse samt Garten von wo aus sich teilweise ein Ausblick auf den Traunsee ergibt. Die Wohnung wird mit einem Echtholz Dielen-Parkettboden und großformatigen Bodenfliesen ausgestattet, im Badezimmer wurde anstelle der sonst üblichen Wandfliesen eine edle "Wandspachtelung" ausgeführt. Die weißen Innentüren wurden mit einer Höhe von 2m Durchgangslichte und stumpf einschlagenden Türblättern mit verdeckten Bändern und Holzumfassungszarge ausgeführt. Durch die großzügigen Belichtungsflächen gelangt jede Menge Tageslicht in die Wohnungen, dabei wurden Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung ausgeführt, für angemessene Beschattung sorgen die elektrischen Raffstore welche mittels Funkhandsender zu bedienen sind. Für ein behagliches Raumklima sorgen zudem die energieeffiziente Wärmepumpe (Luft/Wasser) sowie die kontrollierte Wohnraumlüftung. Die Wohnung selbst ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, zusätzlich ist im Badezimmer einen Handtuchtrockner installiert. Das Badezimmer ist mit einer "Walk-In" Dusche, einer Echtglas Duschtrennwand einem eleganten Doppelwaschtisch in weißer Sanitärkeramik und verchromten Armaturen ausgestattet zusätzlich wurde noch ein Unterschrank in Holzoptik ausgeführt. Zu der fantastisch ausgestatteten Wohnung gehört standesgemäß ein fix zugeteiltes Kellerabteil, die 2 KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage runden das großartige Wohnungsangebot ab.

Die hochwertige und moderne DAN-Einbauküche ist in der monatlichen Miete bereits inkludiert. Bei der Wohnung handelt es sich um eine absolut neuwertige "Zweitbezugs-Wohnung" !

### **Gartenwohnung Haus Berg Top 1 / EG**

Kochen/Essen/Wohnen: ~23,46 m<sup>2</sup>

Schlafen: ~13,10 m<sup>2</sup>

Vorraum: ~6,75 m<sup>2</sup>

Bad: ~4,50 m<sup>2</sup>

WC: ~1,62 m<sup>2</sup>

AR: ~2,89m<sup>2</sup>

Loggia/Terrasse: ~20,50 m<sup>2</sup>

1 Kellerabteil: ~5,62 m<sup>2</sup>

**TG-Stellplatz Nr. 6:** ~14,63 m<sup>2</sup>

**TG-Stellplatz Nr. 7:** ~13,10 m<sup>2</sup>

**Die beiden TG-Stellplätze sind verpflichtend anzumieten, daraus ergibt sich eine Gesamtmiete für Wohnung und Stellplätze iHv. € 1.197,87 (Miete, BK und USt.).**

Die Kosten für Heizung- Warm- u. Kaltwasser (derzeit € 97,51 p. Monat) werden verbrauchsabhängig, und sofern möglich, vom Versorgungsunternehmen direkt vorgeschrieben und abgerechnet und sind in der angeführten Gesamtmiete ebenso wie die Stromkosten noch nicht enthalten.

Verfügbarkeit der Wohnung: ab sofort

Mietverhältnis: 4 Jahre befristet (Mindestmietdauer 1 Jahr)

Für Fragen zu dem Objekt oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir gerne zu Verfügung.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | [s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Krankenhaus <2.250m

Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <7.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap