

**Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit herrlichem  
Privatgarten im Zentrum von Gmunden zu verkaufen!**



Visualisierung - Schlafzimmer

**Objektnummer: 6271/22468**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |   |
|-------------------|---|
| Adresse           | Johann-Tagwerker-Straße 9               |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 4810 Gmunden                            |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Nutzfläche:       | 93,02 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 3                                       |
| Garten:           | 109,11 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:           | 3,47 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 483.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





# Objektbeschreibung

## **BellaVista Gmunden - Wohnen mit Aussicht, Leben mit Stil**

### **3 Baukörper – ein Standort mit Zukunft:**

Im Herzen von Gmunden, nur wenige Schritte vom Ufer des Traunsees entfernt, entsteht ein außergewöhnliches Projekt mit Eigentumswohnungen ab ca. 48m<sup>2</sup> bis ca. 178m<sup>2</sup> und 4 Büro-/Geschäftsflächen, das städtebaulich, architektonisch und inhaltlich neue Maßstäbe setzt. Unter dem gemeinsamen Dachnamen „**BellaVista Gmunden**“ vereinen sich drei Baukörper (Vista 1, Vista 2 & Vista 3) – und bieten maßgeschneiderte Lebensräume für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensphasen.

### **Der Bauteil - VISTA 2:**

Dieser Bauteil bietet durchdachten Wohnraum für Menschen, die ankommen und bleiben möchten. Perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse all jener, die ein stilvolles und komfortables Zuhause mit Platz für Alltag, Familie und Lebensqualität suchen.

### **TOP 2:**

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 93,02m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoß eines neu errichteten Wohnhauses im Zentrum von Gmunden, welches keine Wünsche offen lässt und barrierefrei zugänglich ist.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Wohnen/Küche
- 2x Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia

- Eigengarten

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich überzeugt mit bodentiefen Fenstern und führt direkt zur ca. 4,96m<sup>2</sup> südwestlich ausgerichteten Loggia sowie zum riesigen ca. 109,11m<sup>2</sup> großen Privatgarten.

Zusätzlich ist die Loggia auch von einem der Schlafräume aus zugänglich.

Das Badezimmer und die separate Toilette werden mit zeitlosen Fliesen lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung versehen, während alle anderen Räumlichkeiten wie die Wohn- und Schlafräume mit hochwertigem Eichen-Parkettboden ausgestattet werden.

Die dreifach verglasten Fenster (Schallschutzfenster) werden zudem nahezu überall mit elektrisch betriebenen Raffstores versehen (ausgenommen Loggia).

Das gesamte Wohngebäude wird über eine effiziente Luftwärmepumpe beheizt, wobei die Wärme gleichmäßig über eine Fußbodenheizung verteilt wird. In den heißen Sommermonaten sorgt eine integrierte Fußbodenkühlung für ein angenehmes Raumklima. Zusätzlich werden die Wohnräume mit dezentralen Lüftungsgeräten zur optimalen Frischluftversorgung ausgestattet.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte Kellerabteil, welches ausreichend Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Wasch- und Trockenraum (im KG) sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum (im EG) für alle BewohnerInnen zugänglich.

Das Dach bietet Platz für einen kleinen Erholungsbereich samt begrünter Außenflächen mit Blick auf den Kalvarienberg.

Der Wohnung sind bereits zwei TG-Parkplätze zugeordnet, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu je € 28.800,00 mit anzukaufen sind.

Eine E-Ladestation kann – vorbehaltlich der Verfügbarkeit – durch den/die KäuferIn nachgerüstet werden.

Eine attraktive Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich kann bei Erfüllung der

Voraussetzungen in Anspruch genommen werden.

Im Zentrum von Gmunden – nur wenige Schritte entfernt – erwartet Sie die traumhafte Seepromenade am Traunsee, umgeben von atemberaubender Bergkulisse und einzigartigem Flair.

Die charmante Altstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie medizinischer Versorgung befindet sich in unmittelbarer Nähe – alles bequem zu Fuß erreichbar.

FIXKAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 483.000,00

Der Verkauf erfolgt gemäß den Bestimmungen des Bau trägervertragsgesetzes (BTVG) - Ratenplan B.

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises zzgl. USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen
- Mitgliedschaft Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Familie in Linz iHv einmalig € 197,- inkl. USt je Käufer

Hausverwaltung: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Familie in Linz

Hinweis: Die angegebenen m<sup>2</sup>-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Weiteres zu diesem Immobilienangebot finden Sie auf unserer Homepage unter [www.bella-vista-gmunden.at](http://www.bella-vista-gmunden.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von der/dem AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sämtliche Preise sind Fixpreise. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem/der VermittlerIn und der/dem AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <275m  
Krankenhaus <1.375m  
Klinik <1.575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <300m  
Post <75m  
Polizei <350m



**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <725m

Autobahnanschluss <6.275m

Flughafen <6.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap