

Traunsee Residence – Exklusive Designwohnung mit Panorama-Seeblick in Gmunden



Ausgang zu Terrasse

Objektnummer: 1942/38

Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	7,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	3.525,52 €
Kaltmiete (netto)	2.718,55 €
Kaltmiete	3.194,00 €
Betriebskosten:	454,32 €
USt.:	331,52 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



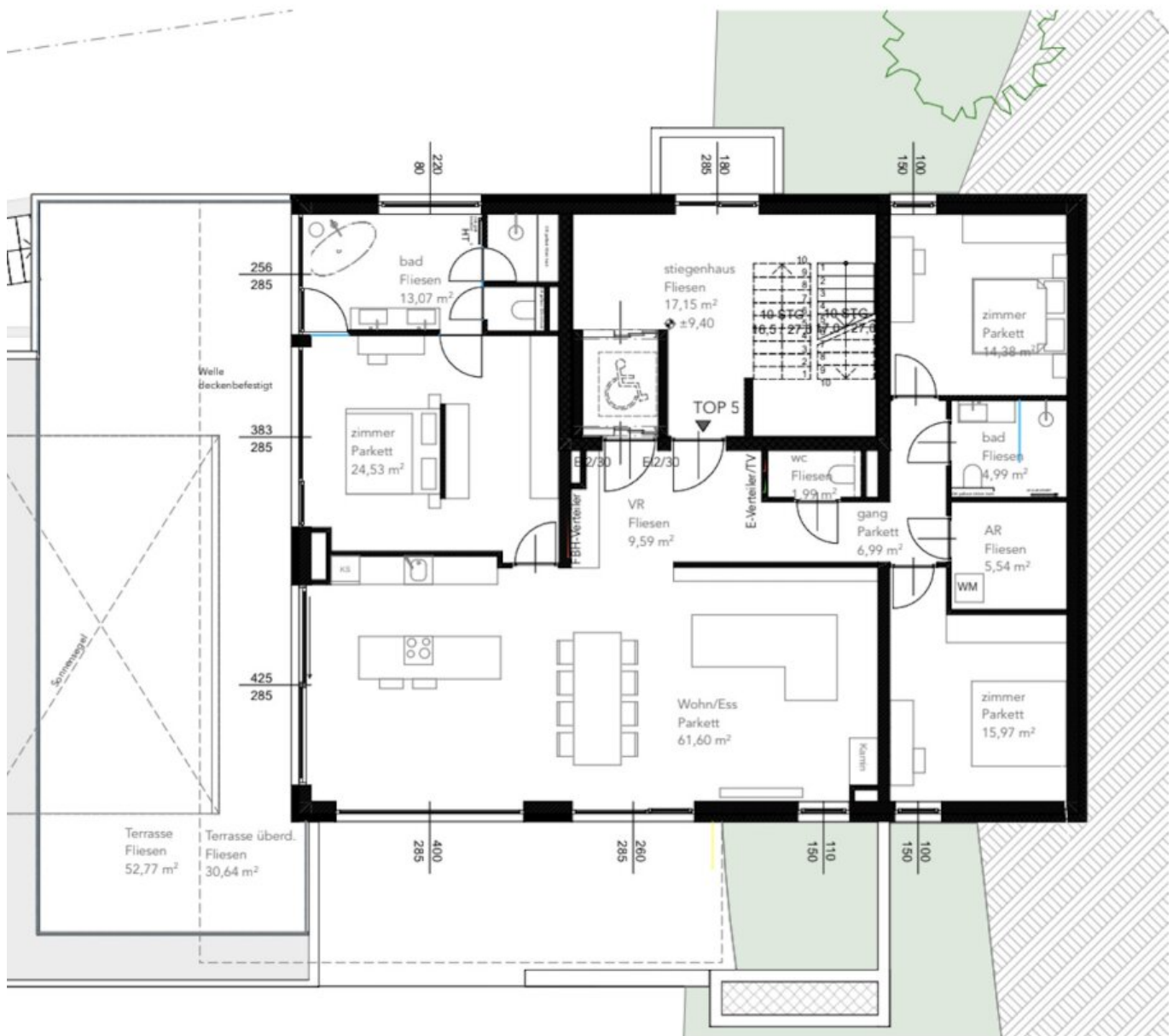
Neubau Invest & Management GmbH









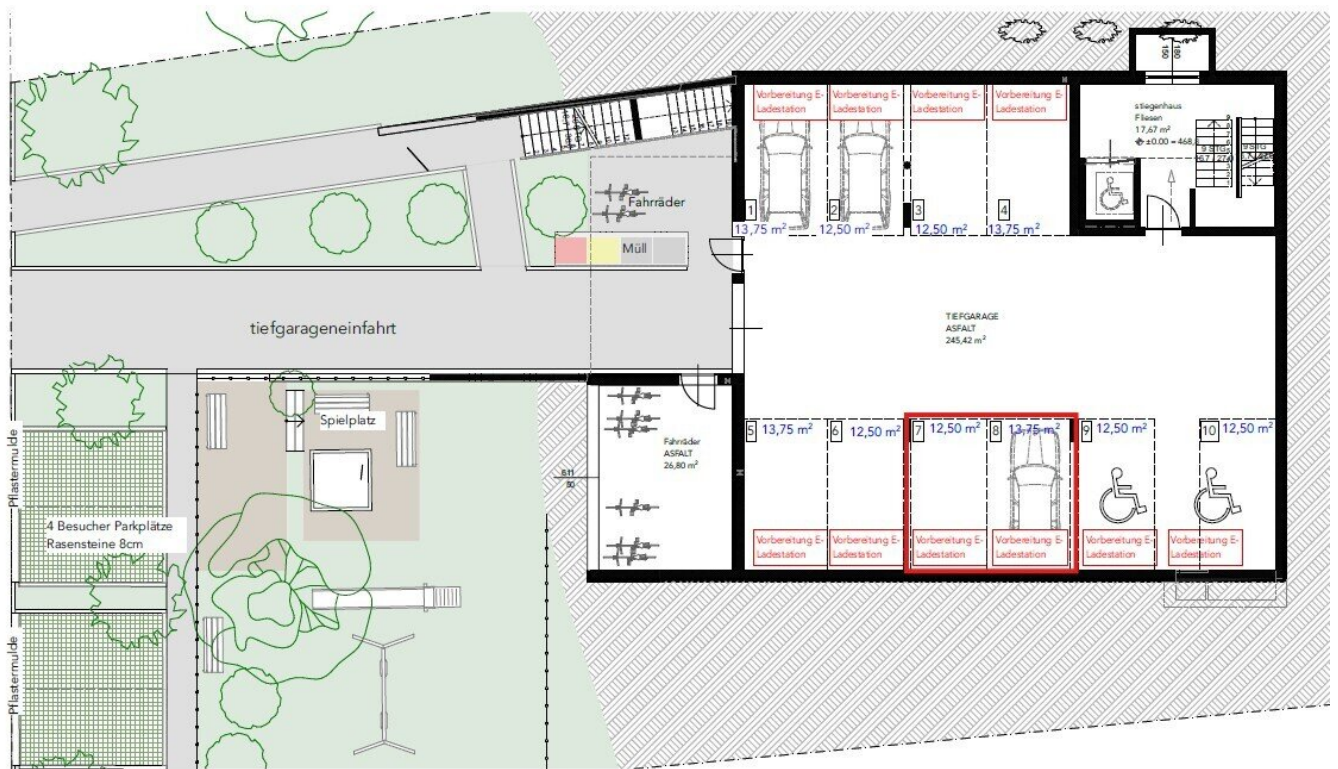


neubau
Invest und Management

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

Projekt:

Wohnhaus
4810 Gmunden Schmideggstraße 5



Objektbeschreibung

HIGH END LIVING mit der neuesten Ausstattung in der Schmideggstraße, Gmunden
- **Luxuriös, Stilvoll und Elegant** - das Projekt "**LIVING FRAMES**"

Sorgfältig in den Hang gebaut, bietet es Ihnen einen ruhigen Rückzugsort in Ihrer neuen Wohlfühloase.

Das Objekt umfasst 6 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 4 Geschosse. Ihre neue Traumwohnung befindet sich im 3. Stock, welche Sie ganz bequem, barrierefrei und mit nur einer Schlüsselumdrehung direkt vom Aufzug aus betreten können.

Die 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, eine Gästetoilette und eine großzügige Wohnküche erstrecken sich über das **gesamte Stockwerk**.

Das Kronjuwel der Immobilie ist die Terrasse, die Ihnen mit **83m²** nicht nur einen weitreichenden Seeblick verschafft, sondern auch mit einem **Designer Sonnensegel** ausgestattet ist, welches durch einen Windwächter eine bequeme Bedienung ermöglicht.

Die **raumhohen Holz-Alu-Fenster** mit **Dreifachverglasung** sorgen für optimale Wärmedämmung. Durch das minimale Gewicht lassen sich die Türen mit nur einer Hand bedienen. Entlang der gesamten Fenster des Wohnbereichs, Master Bedrooms und Schlafzimmers befinden sich **deckenintegrierte Vorhangschienen**, welche von indirektem **Mood Lighting** beleuchtet werden.

Die Bäder sind in zwei verschiedenen Farbkonzepten ausgeführt. Das On-Suite Badezimmer des Master Bedrooms ist Teil der Gold Brushed Reihe. Das zweite Badezimmer sowie die Gästetoilette sind Teil der Natural Reihe. Jedes Badezimmer sowie die Toiletten sind mit feinsten **Designer Armaturen** und **nobelster Ausstattung** des **italienischen Herstellers "Vallone"** ausgestattet.

AUSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Französisches Parkett Eiche
- Einbauküche

- Gegensprechanlage
- Wohnungstüre mit MAX-Oberflächen-Sicherheitsbeschlag
- Gesamte Badezimmersausstattung von Vallone
- Direkter Liftzugang in den Wohnbereich (barrierefrei)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Decken integrierte Klimatisierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Entlüftung und Belüftung durch Filtersystem)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Designer Sonnensegel mit Windwächter
- Alu Fenster mit Wärmeschutzverglasung (barrierefrei)
- 2 Tiefgaragenstellplätze

AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:

- Photovoltaik Anlage
- Paketempfangsbox

- Garagenrolltor mit Handsender
- Fahrradabstellraum
- E-Ladestationen vorgesehen
- Spielplatz vorgesehen
- 4 Besucherparkplätze
- Kellerabteil jeder Wohnung zugeordnet

WEITERE HINWEISE:

Mit dieser Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz um einen Mietpreis von **100€ +20% USt** und dessen Betriebskosten angemietet werden. Diese Kosten sind bereits in der Gesamtbelastung beinhaltet. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einen zweiten Stellplatz um den gleichen Preis anzumieten.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Heizkosten in Höhe von 243,92€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **3.769,44€** pro Monat.

Die **Kaution** ist in **bar** oder mittels **Bankgarantie** zu leisten.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin der gesamten Wohnhausanlage 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap