

**Fantastische 2 Zimmer Terrassenwohnung in Gmunden |
absolut neuwertig | Seeblick**



Objektnummer: 482

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochmüllergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,96 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.265,09 €
Kaltmiete (netto)	996,09 €
Kaltmiete	1.132,17 €
Betriebskosten:	136,08 €
USt.:	132,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

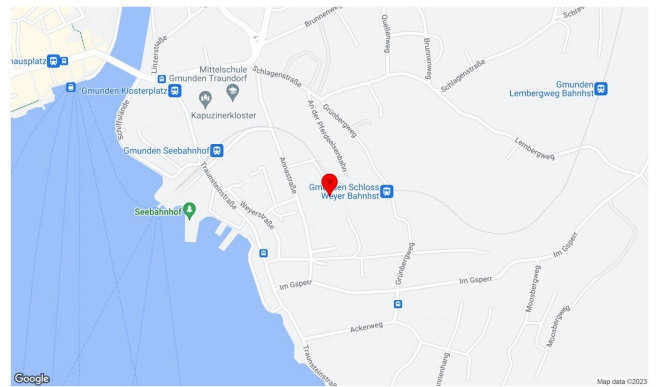
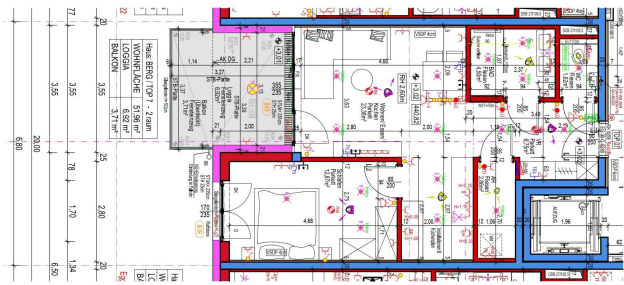












A portrait of a man with short brown hair and a beard, wearing a dark blue blazer over a white t-shirt. He is standing against a dark background with a geometric, textured pattern. The SPERER Immobilien logo is in the top right corner.

SPERER
Immobilien

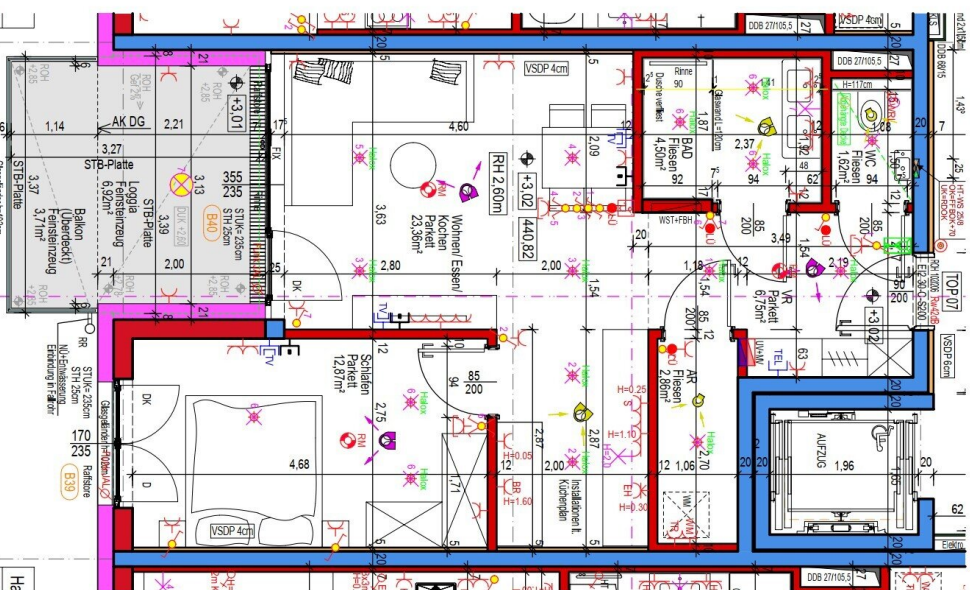
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

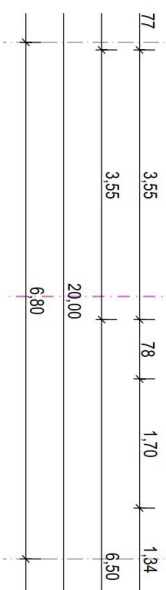
- » Punktgenaue Bewertung
- » Top Vermarktung
- » Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com



Haus: BERG / TOP 7 - 2 raum	
WOHNFÄCHE	51,96 m²
LOGGIA	6,92 m²
BALKON	3,71 m²



Objektbeschreibung

Die absolut neuwertige Wohnhausanlage befindet sich in der Kulturhauptstadt Gmunden am wunderschönen Traunsee gelegen. Nur ca. 200m Luftlinie vom Traunsee entfernt liegen diese 2 neue Wohnhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen, wobei das Haus "Berg" 9 Wohneinheiten und das Haus "See" 6 Einheiten umfasst. Die nagelneue Anlage wurde im Juni 2024 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 7 befindet sich im 2.OG 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 51,96m², ein absolutes Highlight ist dabei der südseitige Balkon von wo aus sich ein herrlicher Ausblick auf den Traunsee ergibt. Die Wohnung ist mit einem Echtholz Dielen-Parkettboden und großformatigen Bodenfliesen ausgestattet, im Badezimmer wurde anstelle der sonst üblichen Wandfliesen eine edle "Mikrozement-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. Die Elektro-Einbaugeräte (Backrohr, Kühl- u. Gefrierschrank sowie Geschirrspüler) wurden vom Vormieter eingebracht und sind vom neuen Mieter nach Vereinbarung abzulösen.

Terrassenwohnung Haus Berg Top 7 / 2.OG

Kochen/Essen/Wohnen: ~23,36 m²

Schlafen: ~12,87 m²

Vorraum: ~6,75 m²

Bad: ~4,50 m²

WC: ~1,62 m²

AR: ~2,86m²

Loggia/Balkon: ~10,63 m²

1 Kellerabteil: ~6,72 m²

TG-Stellplatz Nr. 25: ~13,05 m²

TG-Stellplatz Nr. 26: ~13,05 m²

Die beiden TG-Stellplätze sind verpflichtend anzumieten, daraus ergibt sich eine **Gesamtmiete** für Wohnung und Stellplätze iHv. **€ 1.265,09** (Miete, BK und USt.).

Die Miete ist wertgesichert und wurde 2026 vermierterseits noch nicht indexiert, die Wertsicherung erfolgt voraussichtlich Anfang April !

Die Kosten für Heizung- Warm- u. Kaltwasser (derzeit ca. € 97,00 p. Monat) werden verbrauchsabhängig, und sofern möglich, vom Versorgungsunternehmen direkt vorgeschrieben und abgerechnet und sind in der angeführten Gesamtmiete noch nicht enthalten.

Verfügbarkeit der Wohnung: **ab 1.Mai 2026**

Mietverhältnis: 5 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

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