

**Panorama Royale - Ein grenzenloser Seeblick in
Gmundens exklusiver Villengegend - Provisionsfrei!**



Objektnummer: 1942/52

Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,23 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	4,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	2.112.600,00 €
Betriebskosten:	356,21 €
USt.:	43,59 €

Ihr Ansprechpartner



Neubau Invest & Management GmbH

Neubau Invest und Management GmbH
Moosbergweg 55
4810 Gmunden

T +436769001575
H +43 (0) 7612 / 23 501

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











TOP A6	
Wohnräume	107,23 m²
Terrasse	90,32 m²
Keller	4,96 m²



neubau
Invest und Management

neubau Invest und Management GmbH
Mozzburgerg. 25, A-4810 Gmunden
office@neubau-invest.at
www.neubau-invest.at

Wohnhaus 4810 Gmunden, Parkstraße 9

Wohnen im Villenviertel

VERKAUFSPLAN

Haus	Ebene	Top	Maßstab	Datum
A	DG	A6	o.M.	26.09.2023

Objektbeschreibung

Panorama Royale - Eine einzigartige Immobilie die Ihnen nicht nur doppelten Schlossblick und ein atemberaubendes Seepanorama bietet, sondern auch ein Zuhause; das **Projekt "DUETT"**.

Das Objekt besteht aus zwei sorgfältig geplanten Gebäuden mit insgesamt 12 Wohneinheiten, verteilt auf jeweils vier Etagen. Mit dem Aufzug gelangen Sie mit nur einer Schlüsselumdrehung barrierefrei und direkt in Ihr Penthouse.

Bereits beim Betreten eröffnet sich Ihnen ein spektakulärer, nahezu **grenzenloser Panoramablick über fast den gesamten See** – kombiniert mit einem **einzigartigen Bergpanorama**. Diese Aussicht beginnt bereits im Eingangsbereich und vermittelt vom ersten Moment an ein Gefühl von Weite, Exklusivität und besonderer Lagequalität.

Die raumhohen Aluminium Fenster des **Designers Josko** mit Dreifachverglasung sorgen für optimale Wärmedämmung. Die Bedienung der Schiebeelemente ist durch das **minimale Gewicht** der Fenster spielhaft leicht möglich. Die verbauten **“Josko ONE”** und **“Josko ONE S”** Rahmen sind zudem nur 3 Finger breit und verkörpern somit den auch sonst in der Wohnung vorhandenen puren Luxus.

Die **rahmenlosen, 2,70m raumhohen Türen** ermöglichen es Ihnen nicht nur mit minimaler Lautstärke sich durch Ihr neues Zuhause zu bewegen, sondern verhindern auch unangenehme laute Türschließungen durch den Wind oder Türknaller von Partnern, Familie und Freunden.

Die Bäder sowie die Gäste Toilette sind Teil des "Golden Hour" Farbkonzepts. Jedes Badezimmer sowie die Toilette sind mit feinsten **Designer Armaturen** und **nobelster Ausstattung** des **italienischen Herstellers "Vallone"** ausgestattet, der sich durch seine präzise Handarbeit und sein elegantes Design hervorhebt.

Die handgefertigten Armaturen aus klassisch gebürstetem Edelstahl sind nicht nur **100% natürlich**, sondern auch **nachhaltig** verarbeitet und hergestellt. Die freistehende Badewanne aus **biobasiertem VELVET STONE** sorgt mit ihrem seidig matten Gefühl für Ihr privates Spa feeling.

AUSSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Französischer Parkettboden Eiche

- Josko ONE Schiebeelemente
- Josko ONE S Fixelemente Rahmenlos
- Josko ONE FE Griffe in Edelstahloptik
- 2,70m hohe Rahmenlose Türen
- Mehrfachverglasung mit Wärmedämmung
- Deckenkühlung
- Glasbrüstung
- Deckenintegrierte Vertikalmarkisen / UP Raffstore
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Gesamte Badezimmer Ausstattung von Vallone
- Gegensprechanlage -> Video und Audioübertragung
- Außenliegender Sonnenschutz
- KNX System / Smart Home
- Wohnungseingangstür mit MAX Oberfläche und Sicherheitsbeschlag
- 2 Tiefgaragen Stellplätze

AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:

- Briefkastenanlage
- Photovoltaik Anlage
- Paketempfangsbox
- Wever & Ducré Beleuchtung im Stiegenhaus
- Wever & Ducré Gartenbeleuchtung
- Garagenrolltor mit Handsender
- Fahrradabstellraum
- E-Ladestationen vorgesehen
- Spielplatz vorgesehen
- Besucherparkplätze
- Kellerabteil jeder Wohnung zugeordnet
- Extensiv begrüntes Dach

WEITERE HINWEISE:

Mit dieser Wohnung können 1 - 2 Tiefgaragenstellplätze um einen Preis von je 29.900€ pro Stellplatz erworben werden.

Nach Rücksprache mit unserer Geschäftsführung besteht die Möglichkeit das Penthouse mit einem Smarthomesystem für die Heizung, den Sonnenschutz und die Klimatisierung auszustatten.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin des Penthouses und direkte Verkäuferin; daher gibt es **KEINE PROVISIONSGEBÜHR**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap