

## **Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in Altmünster - zentrale Lage mit Traunsee in Gehweite**



**Objektnummer: 1942/77**

**Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4813 Altmünster                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,15 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 4,24 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,61                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.280,35 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 945,20 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.127,55 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 182,35 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 23,39 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 129,41 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



### Neubau Invest & Management GmbH

Neubau Invest und Management GmbH  
Moosbergweg 55  
4810 Gmunden

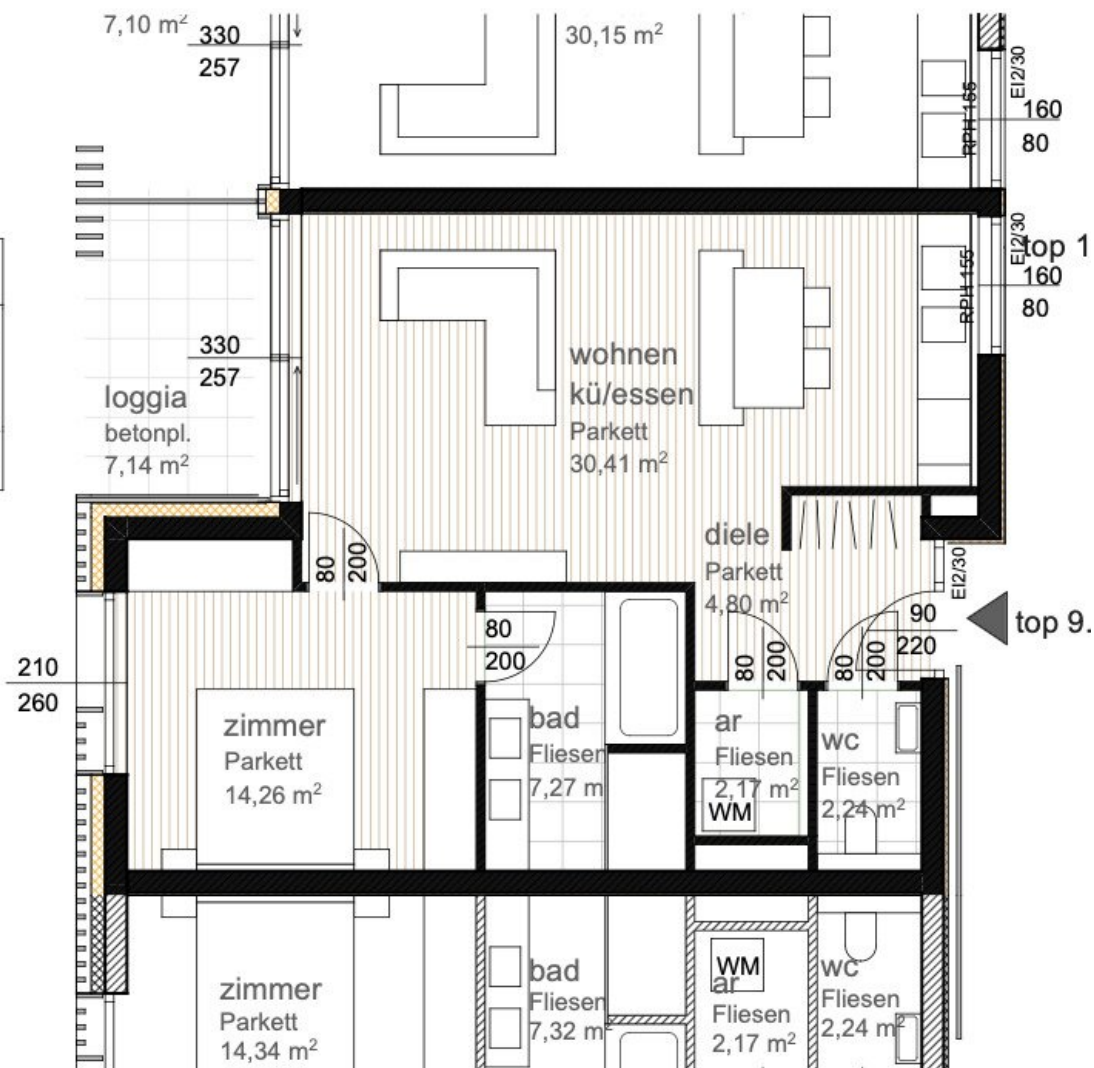
T +436769001575  
H +43 (0) 7612 / 23 501







| TOP 9.2   |                      |
|-----------|----------------------|
| Wohnräume | 61,15 m <sup>2</sup> |
| Loggia    | 7,14 m <sup>2</sup>  |
| SUMME     | 68,29 m <sup>2</sup> |



## Objektbeschreibung

Diese **großzügige 2-Raum-Wohnung** in der **Münsterstraße 8**, befindet sich im 1. Obergeschoss des Wohnhauses und ist sowohl über den Eingangsbereich als auch von der Tiefgarage aus **barrierefrei** mittels Lift erreichbar.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre helle, freundliche Atmosphäre: Große Fensterflächen lassen viel natürliches Licht herein und sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Der wunderschöne **Grünblick** unterstreicht die ruhige Lage und schafft eine besondere Verbindung zur Natur.

Vom zentralen Aufschließungsgang aus gelangen Sie in das separate WC, den praktischen Abstellraum sowie in den offenen Wohn-, Koch- und Essbereich. Dieser bildet das Herzstück der Wohnung und lädt mit seiner großzügigen Gestaltung zum Wohlfühlen und Verweilen ein.

Von hier aus erreichen Sie das gemütliche Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer sowie die einladende Loggia. Diese bietet nicht nur einen herrlichen **Fernblick**, sondern auch einen idyllischen **Ausblick ins Grüne**. Perfekt, um entspannte Stunden in der Abendsonne zu genießen und den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen.

### AUSSTATTUNGSMERKMALE WOHNUNG:

- Parkettboden Eiche
- Feinsteinzeug in Vorraum, Bad & WC
- Badheizkörper
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Raffstore (Unterputzkästen)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Wohnungseingangstür mit MAX Oberfläche und Sicherheitsbeschlag

- 1 Tiefgaragenstellplatz

#### **AUSTATTUNGSMERKMALE GEBÄUDE:**

- Briefkastenanlage
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Garagenrolltor mit Handsender
- Fahrradabstellraum (versperrbar)
- Besucherparkplätze
- Kellerabteil jeder Wohnung zugeordnet
- Leerverrohrung für E-Ladestation vorhanden

#### **WEITERE HINWEISE:**

Mit dieser Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz um einen Mietpreis von **100€ +20% USt** und deren Betriebskosten angemietet werden. Diese Kosten sind bereits in der Gesamtbelastung beinhaltet.

Die **Kaution** ist **Bar** oder mittels **Bankgarantie** vorzuweisen.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin der Wohnung und direkte Vermieterin; daher gibt

es **KEINE PROVISIONSGEBÜHR.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap