

## **Luxuriöse Erstbezugswohnung mit Seeblick und XL Terrasse**



Aussenfläche

**Objektnummer: 1068\_5131**

**Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	158,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.295,82 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.540,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.051,90 €

## Ihr Ansprechpartner

### Margit Haider

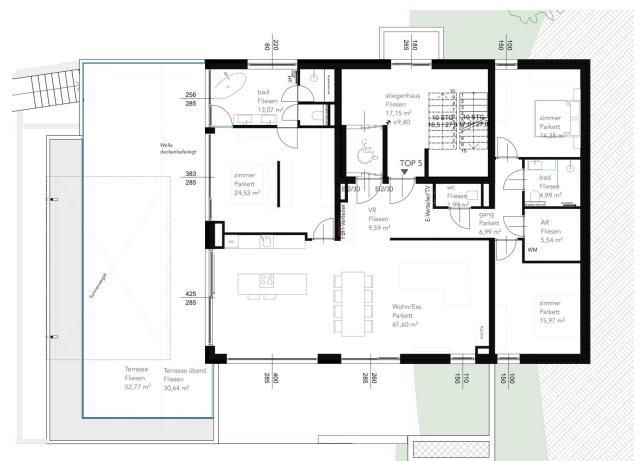
RE/MAX Traunsee  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

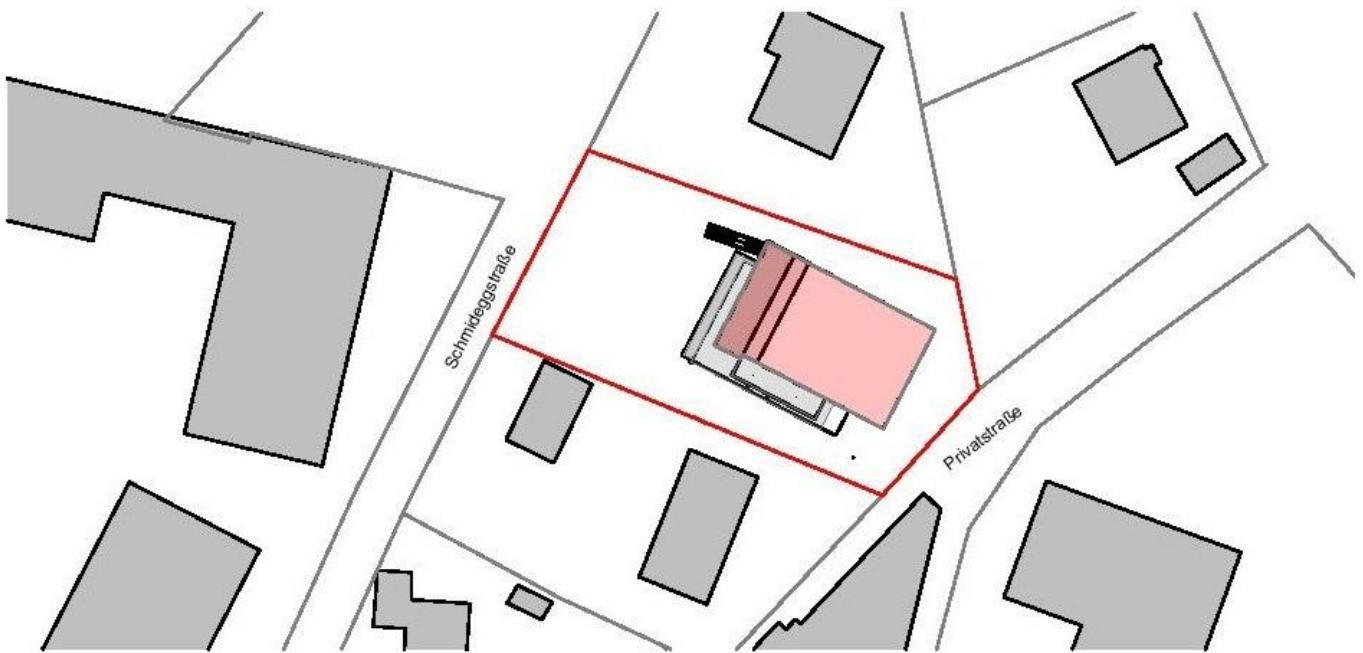
T +07612/892 32 232  
H +43 699 16 89 23 20  
F +43 7612 89 23230

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

Erstbezugsmietwohnung im Ortsteil Traunorf, nur wenige Schritte von See und Innenstadt entfernt. Dieses exklusive Zuhause beeindruckt mit einer großzügigen ca. 83 m<sup>2</sup> großen Terrasse, lichtdurchfluteten Räumen und hochwertiger Ausstattung in einem äußerst ansprechenden Neubau in einer angenehmen Wohnsiedlung.

## Objektmerkmale

Großzügliches Hauptschlafzimmer mit angeschlossenem Master-Badezimmer (Badewanne + Dusche) und separater Toilette

Zwei weitere Schlafzimmer, komfortabel durch das gemeinsame Bad voneinander getrennt  
Offener Koch-Wohn-Essbereich mit traumhaftem Seeblick und wunderschöner neuer Küche – ideal für Familien oder gesellige Abende

Praktischer Abstellraum und separates Gäste-WC im Eingangsbereich

Terrasse mit 83 m<sup>2</sup> in ruhiger, sonniger Ausgestaltung

Etagenalleinlage

Direkter Liftzugang in der Wohnung

## Ausstattung:

Äußerst hochwertige und geschmackvolle Materialien und Armaturen lassen keine Wünsche offen. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luftwärmepumpe. Die installierte kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt stets für frische Luft. Die PV-Anlage auf dem Dach wird für die Wärme- und Kühlenergie der Hausgemeinschaft genutzt. Dies unterstreicht den hohen energietechnischen Standard dieser Immobilie. Natürlich sind die Fenster mit einer Beschattung versehen, um das Raumklima optimal zu regulieren. Darüber hinaus ist ein stylisches Sonnensegel zur Beschattung installiert.

Die Haltung von Haustieren ist in dieser Wohnung leider nicht gestattet.

In den dargestellten monatlichen Kosten sind BK, HK, WW und die Kosten für die beiden Tiefgaragenplätze 7 und 8 bereits inkludiert.

Hinweis: Die Kaution ist in Form einer Bankgarantie zu hinterlegen.

Ich freue mich auf Sie! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3540
Betriebskosten	€	465,86
Heizkosten	€	243,92
Autoabstellplatz	€	46,04
Umsatzsteuer	€	0
<hr/>		
Gesamtbetrag	€	4295,82
<hr/>		

Heizwärmebedarf 40.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

: