

Familien-Gartenraum mit Seeblick am prominenten Traunsee-Ostufer



Eigengarten & Terrasse

Objektnummer: 2713_8032

Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochmüllergasse 26a
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	216,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaufpreis:	952.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Hinz, MBA

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG
Promenade 9
4020 Linz

H +43 650 / 378 50 70

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













**HIER LIEGEN SIE RICHTIG:
GMUNDEN OSTUFER**

- 1 Öffentlicher Badeplatz & Frauscher Hafen: ca. 3 Gehminuten
- 2 Öffentlicher Badeplatz im Freizeitparadies „Seebahnhof“: ca. 5 Gehminuten
- 3 Rathausplatz - Zentrum & Flaniermeile „Esplanade“: ca. 12 Gehminuten
- 4 Toskanapark & Schloss Ort: ca. 8 Fahrminuten

**STAND-
ORT**

Planskizze
HAUS SEE | TOP 2 | EG
Hochmüllergasse 26/a, 4810 Gmunden



1.OG
2.OG
3.OG

Die vorliegenden Plankizzen zeigen die grobe Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Bitte Maßstab. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgewände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie.

Objektbeschreibung

Warum zieht es uns Menschen nur so ans Wasser...? "...weil wir zu zwei Drittel daraus bestehen", sagt der Mediziner. "...weil es das Elixier des Lebens ist", sagt der Wissenschaftler. "...weil es mich glücklich macht", sagt das Herz. Am prominenten Ostufer des wunderschönen Traunsees, dort, wo die Sonne am spätesten untergeht, wurde diese einmalige Gartenwohnung erst Ende Mai 2024 fertiggestellt. Nur 3 Gehminuten vom Frauscher Yachthafen mit seinem öffentlichen Badeplatz entfernt, in einer überaus ruhigen Siedlung, liegt die Wohnung im Erdgeschoss eines kleinen Neubaus. Ziegelmassivbauweise, 3-fach Verglasung, elektrischer Sonnenschutz, Zentralheizung mit Wärmepumpe und Videogegensprechanlage sind nur einige der Attribute dieses modernen Niedrigenergiehauses. Durch die helle und freundliche Tiefgarage (2 Stellplätze zu je € 30.000,- sind für Sie bereits reserviert!) gelangen Sie trockenen Fusses in das Bauwerk, das von einer namhaften oberösterreichischen Baufirma errichtet wurde. Der großzügige Lift bringt Sie ins richtige Geschoss, wo Sie Ihr Wohntraum schon erwartet: Echtholzparkettböden (hier können Sie noch kurze Zeit auswählen), stumpf einschlagende Designtüren von DANA, Sanitärausstattung mit Qualitätsprodukten von HOLTER, großformatige Fliesen, Busch-Jaeger Elektroausstattung und eine kontrollierte Wohnraumlüftung zeugen von höchster Qualität. Die Gartenwohnung Top 2 im Haus "See" mit 107 m² teilt sich auf wie folgt: > Vorraum > WC mit Handwaschbecken > Abstellraum > Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WM-Anschluss > Schlafzimmer 1 > Schlafzimmer 2 > Diele > Wohnen/Essen/Kochen > Schlafzimmer 3

JETZT 360-GRAD-RUNDGANG ONLINE VERFÜGBAR! Vom Wohn-/Esszimmer mit Küche gelangen Sie auf die sonnige Terrasse (ca. 22 m²), die nahtlos in den großen Eigengarten (ca. 216 m²) übergeht - genießen Sie den schönen Blick auf den See und Schloß Ort! Auch das Hauptschlafzimmer verfügt über einen Ausgang zur separaten Mini-Terrasse mit Seeblick. "Gehe ich heute die 12 Minuten zu Fuss ins Gmundner Zentrum oder nehme ich die Straßenbahn in Steinwurfnähe?", werden Sie sich zukünftig fragen, wenn Sie das Haus in Richtung Rathausplatz verlassen wollen. Zu sportlichen Aktivitäten oder einfach nur zum Baden lädt das Freizeitparadies "Seebahnhof" in 5 Gehminuten Entfernung ein. Wanderer zieht es auf den Grünberg, dessen Bahnstation Sie bereits in 4 Gehminuten erreichen. In Gmunden noch möglich: Ob Sie die Wohnung als Haupt- oder Freizeitwohnsitz nutzen ist ganz Ihnen überlassen! Das Glück liegt Ihnen hier zu Füßen, jetzt müssen Sie nur mehr zugreifen: Mehr Informationen erhalten Sie von Christian Hinz, MBA unter 0650 / 378 50 70 oder auf projektas.at. **P.S. Alle 3 verfügbaren Wohnungen sind PROVISIONSFREI für die Käufer!** Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter www.projektas.at Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 28.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei B

zwärmebed

arf:

Faktor Ges 0.79

amtenergie

effizienz: