

Inserat ID: 187035

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 569440€

Straße:

4810 Gmunden

Oberösterreich Österreich

Nutzfläche: 105.65m<sup>2</sup>

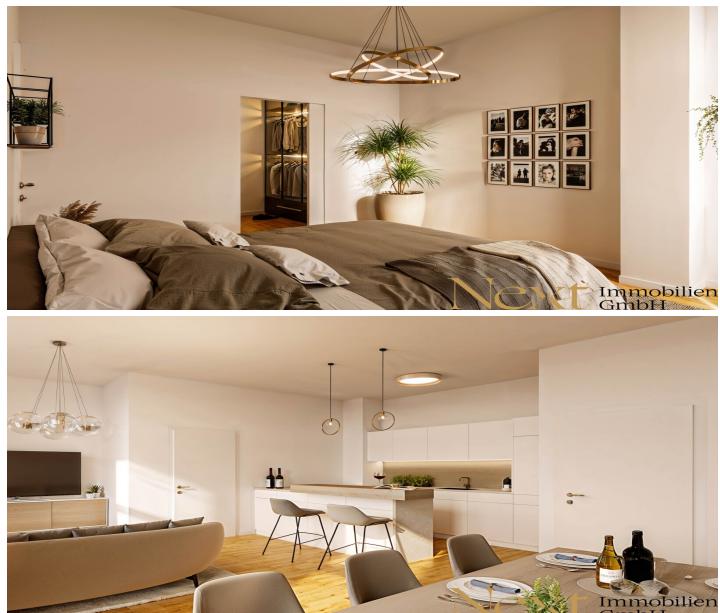
## Kontaktinformationen:

Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

woerister@nextimmobilien.at

## Optimal aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen im Herzen von Gmunden zu verkaufen!



BellaVista Gmunden - Wohnen mit Aussicht, Leben mit Stil

3 Baukörper ? ein Standort mit Zukunft:

Im Herzen von Gmunden, nur wenige Schritte vom Ufer des Traunsees entfernt, entsteht ein außergewöhnliches Projekt mit Eigentumswohnungen ab ca. 48m<sup>2</sup> bis ca. 178m<sup>2</sup> und 4 Büro-/Geschäftsflächen, das städtebaulich, architektonisch und inhaltlich neue Maßstäbe setzt. Unter dem gemeinsamen Dachnamen ?BellaVista Gmunden? vereinen sich drei Baukörper (Vista 1, Vista 2 & Vista 3) und bieten maßgeschneiderte Lebensräume für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensphasen. Der Bauteil - VISTA 1:

Der Baukörper besticht durch seine einzigartige Kombination aus moderner Architektur und exklusivem Wohnkomfort. Das ehemalige Telekomgebäude bietet ein besonderes Wohngefühl ? Raumhöhen bis zu 3,12m als auch luftige Atmosphäre durch lichtdurchflutete Räumlichkeiten.

## TOP 8+9:

Diese 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 105,65m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss des generalsanierten Telekomgebäudes im Zentrum von Gmunden und lässt keine Wünsche offen. Die Einheit setzt sich aus zwei derzeit separaten Wohneinheiten zusammen, wodurch ein besonders großzügiges und flexibel nutzbares Raumkonzept entsteht.

Auf Wunsch kann der Grundriss noch individuell angepasst oder verändert werden.

### RAUMAUFTeilung derzeit:

- 2x Vorraum/Garderobe
- 2x Wohn-/Essbereich
- 2x Schlafzimmer
- 2x Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- 2x separate Toilette
- 2x Abstellraum/Speis
- 2x Balkon
- 2x französischer Balkon

Die lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereiche überzeugen mit bodentiefen Fenstern und führen direkt zu den beiden ca. 8,12m<sup>2</sup> großen, nordöstlich ausgerichtetem Balkonen. Diese eignen sich perfekt für gemütliche Sonnenstunden im Freien. Zwei kleine französische Balkone mit je ca. 0,63m<sup>2</sup> verleihen der Wohnung eine gewisse Einzigartigkeit.

Im Vorraum und in den Nassbereichen kommen zeitlose Fliesen zum Einsatz, während in den Wohn- und Schlafräumen ein edler Eichen-Parkettboden verlegt wird.

Die dreifach verglasten Schallschutzfenster werden darüber hinaus mit elektrisch gesteuerten Raffstores versehen.

Die Wohnung wird mittels Gasheizung beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung. Eine Umrüstung auf Fernwärme ist in den nächsten Jahren möglich. Das Wohnzimmer wird für eine nachträgliche Installation einer Klimaanlage vorbereitet.

Für höchsten Wohnkomfort haben Sie die Möglichkeit, die Ausstattung ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Die hochwertige Ausführung (lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung) ist bereits im angegebenen Kaufpreis enthalten.

Ein weiterer Pluspunkt sind die bereits im Kaufpreis inkludierten Kellerabteile, welche zusätzlichen Stauraum bieten.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum für alle BewohnerInnen zugänglich.

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu je ? 28.800,00 anzukaufen sind.

Eine E-Ladestation kann ? vorbehaltlich der Verfügbarkeit ? durch den/die KäuferInn nachgerüstet werden.

Im Zentrum von Gmunden ? nur wenige Schritte entfernt ? erwartet Sie die traumhafte Seepromenade am Traunsee, umgeben von atemberaubender Bergkulisse und einzigartigem Flair. Die charmante Altstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie

medizinischer Versorgung befindet sich in unmittelbarer Nähe ? alles bequem zu Fuß erreichbar.

Ob als Hauptwohnsitz, Urlaubsdomizil oder Kapitalanlage ? im Projekt BellaVista bietet Ihnen VISTA 1 alle Möglichkeiten, Ihre Wünsche zu verwirklichen!

**BRUTTOKAUFPREIS schlüsselfertig (Fixpreis):**

? 569.440,00

**NETTOKAUFPREIS schlüsselfertig (Fixpreis):**

? 482.580,00 zzgl. 20% USt

Der Verkauf erfolgt gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG).

**KAUFNEBENKOSTEN:**

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: ? 1,5% zzgl. USt

Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen

Hinweis: Die angegebenen m<sup>2</sup>-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Weiteres zu diesem Immobilienangebot finden Sie auf unserer Homepage unter  
[www.bella-vista-gmunden.at](http://www.bella-vista-gmunden.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von der/dem AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sämtliche Preise sind Fixpreise. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem/der VermittlerIn und der/dem AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter  
[www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt  
&lt;500mApotheke &lt;500mKrankenhaus &lt;1.500mKlinik &lt;2.000mKinder  
&lt; SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;500mNahversorgungSupermarkt  
&lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.000mSonstigeBank  
&lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus  
&lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss  
&lt;6.500mFlughafen &lt;6.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap](http://www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt&lt;500mApotheke &lt;500mKrankenhaus &lt;1.500mKlinik &lt;2.000mKinder&lt; SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;500mNahversorgungSupermarkt&lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.000mSonstigeBank&lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus&lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss&lt;6.500mFlughafen &lt;6.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap)

## Eckdaten

Nutzfläche: 105.65m <sup>2</sup>	Nutzungsart: Privatimmobilie
Zimmer: 4	Befeuerung: Gas, hwbwert: 46m <sup>2</sup> hwbklasse: Bm <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 569440€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hannah  
Nachname: Wörister  
Tel:: +43 664 401 98 92  
E-Mail: woerister@nextimmobilien.at