



#0001008108

Salzkammergut- Traunsee- Gartenwohnung

4813 Altmünster am Traunsee



Purchase price: 2.165.920,00 €

Living Area: 134,46 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



Mag. Beate Bernleithner
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
beate.bernleithner@riv.at
+43 664 60 517 517 28





DESCRIPTION

Salzkammergut genießen
Großartige Gartenwohnung

Mit Blick auf den imposanten Traunstein wird ein kleines, feines Wohnprojekt mit drei Wohnungen errichtet. Pro Ebene wird es nur jeweils eine Wohnung geben - ein Maximum an Privatsphäre ist garantiert. Großzügige Grundrisse und riesige Terrassen schaffen ein großartiges Wohngefühl!

Vorzüge
Traumhafter See und Gebirgsblick
Eigene Zufahrtsstraße
Garagenplätze und Besucherparkplätze

Top A- die Gartenwohnung

ca. 135 m² Wohnfläche
ca. 52 m² Terrasse
ca. 308 m² Garten
ca. 8,7 m² Keller

ist die Alleskönnerin! Schöne Aussicht, Garten und Terrasse machen diese Wohnung zu einem ganz besonders lebenswerten Zuhause. Große Glaselemente sorgen für ein tolles Wohnerlebnis.

Das großzügige Wohnzimmer (61m²) mit Eßbereich, offener Küche und direktem Ausgang auf die Terrasse ist das Herzstück der Wohnung. In der schönen Jahreszeit erweitert sich der Wohnbereich um die Terrasse, die Platz für viele Gäste bietet.

Zwei schöne Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern und direkten Ausgang auf die Terrasse bzw. in den Garten lassen keine Wünsche offen!

Ein Vorraum mit viel Platz für Garderobe, ein Gäste- WC und ein Abstellraum runden das Angebot ab.

Zusätzlichen Stauraum bietet das große Kellerabteil mit ca. 8,7 m².



Maklerservice & Bewertung

Bequem Parken kann man in der hauseigenen Tiefgarage. 2 Stellplätze gehören zur Wohnung. Zusätzlich gibt es für Gäste Besucherparkplätze beim Haus.

Mitgestalten möglich

Da der Baubeginn erst für heuer geplant ist, bietet sich die Möglichkeit, das neue Zuhause noch nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten und auszustatten.

Zukunftsorientierte Energieversorgung

Das Gebäude wird in Ziegelbauweise errichtet. Die Beheizung erfolgt mit einer modernen Luftwärmepumpe und einer angenehmen Fußbodenheizung. Am Dach wird zusätzlich eine PV-Anlage errichtet.

Es tut gut, in diesem Ort zu leben! Das hat zum einen mit dem erhebenden Anblick des Traunsteins zu tun, zum anderen mit der unerhörten Schönheit des Traunsees und der intakten Natur dieser Gegend!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2024
Construction status	Planned
Construction Completion Date	01.12.2025
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Garage

AREAS

Living Area	ca. 134 sqm
Cellar Area	ca. 9 sqm
Terrace Area	ca. 52 sqm
Garden Area	ca. 308 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	25.04.2022
Valid until	24.04.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	52,00
HWB Class	 C
fGEE Value	0,74
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	2
Terraces	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	2.165.920,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	2.165.920,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Traunsee/Salzkammergut

Diese Projekt liegt in Altmünster, auf der westlichen Seite des Traunsees. Der Traunsee ist einer der beliebtesten Seen des Salzkammerguts, auch weil er verkehrstechnisch sehr gut erreichbar ist.

Entfernungen:

Wien- Altmünster: ca. 2:20min Fahrzeit

Linz- Altmünster: ca 55 min Fahrzeit

Salzburg- Altmünster: ca. 57 min Fahrzeit

Der Bahnhof Altmünster ist in nur 4 Fahrminuten erreichbar.

Infrastruktur:

Ob Wassersport, Wandern oder Seele baumeln lassen, ob Winter oder Sommer- hier findet jeder seine Möglichkeit, das Leben zu genießen!

Nette Restaurants, gemütliche Cafés laden zum Verweilen ein. Auch die Traunsee Schifffahrt hat in Altmünster eine Anlegestelle- so kann man per Boot eine Ausfahrt nach Gmunden machen.

Kindergärten, Volksschule und höhere Schulen sowie eine gute ärztliche Versorgung machen Altmünster zu einer lebenswerten Gemeinde.

Eine gute Auswahl an Supermärkten ist ebenso gegeben wie Bäcker und Apotheken.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Traunsee](#)

