



#0001008112

## Salzkammergut- Traunsee- Terrassenwohnung

4813 Altmünster am Traunsee



Kaufpreis: 2.242.620,00 €

Wohnfläche: 122,33 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Salzkammergut genießen  
Traumwohnung mit Traumterrasse

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 B  
ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ca. 125m<sup>2</sup> Terrasse  
ca. 9 m<sup>2</sup> Keller

besticht mit ihrer gigantischen südseitigen Terrasse Richtung See und Traunstein. Auf 125m<sup>2</sup> kann man ein richtiges "Outdoor Paradies" schaffen!

Die großen Glasflächen des Wohnzimmers gewähren Blick auf die Terrasse und in die einzigartige Landschaft. Der großzügige, offene Grundriß des Wohnzimmers mit offener Küche schafft eine besonders angenehme Atmosphäre.

Aber auch die Anlage der beiden Schlafzimmer mit En-Suite- Bädern und einem direkt begehbaren Schrankraum erfüllt zeitgemäße Ansprüche.

Das schöne Entrée bietet den richtigen Rahmen, um Gäste zu empfangen. Viel Platz für Garderobe ist ebenso vorhanden. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum und ein großes Kellerabteil runden das Angebot ab.

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

Das Projekt:



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.

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.

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!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2024
Baustatus	Geplant
Fertigstellungsdatum	01.12.2025
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	25.04.2022
Gültig bis	24.04.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	52,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,74
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	2.242.620,00 €
-----------	----------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	2.242.620,00 €
-----------------	----------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

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.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Traunsee](#)

