

## **Modernes Neubau-Traumhaus im Salzkammergut!**



**Objektnummer: 5420/5951**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	136,09 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	66,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Gesamtmiete</b>	2.430,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.430,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.430,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Habenschuß**





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

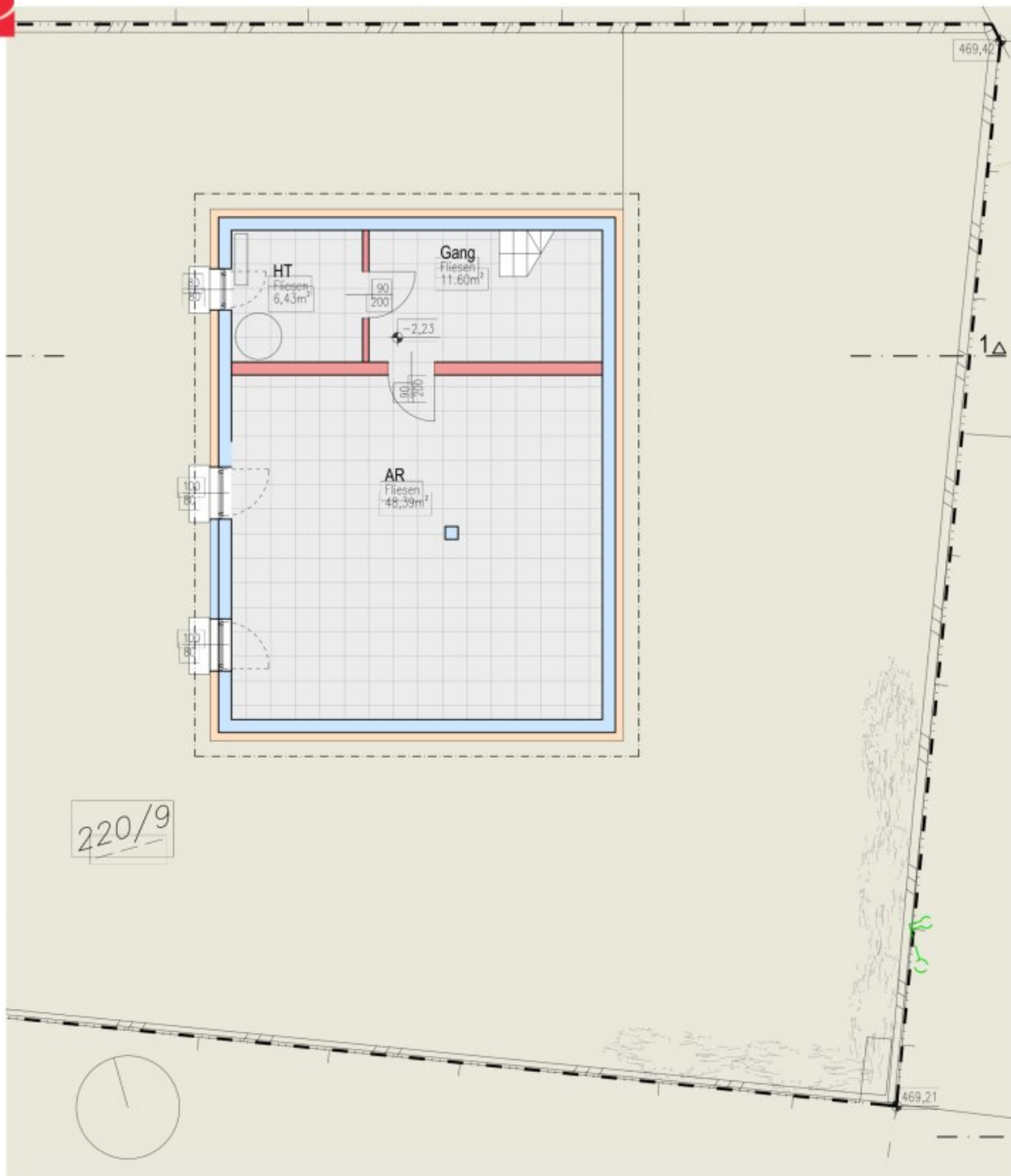


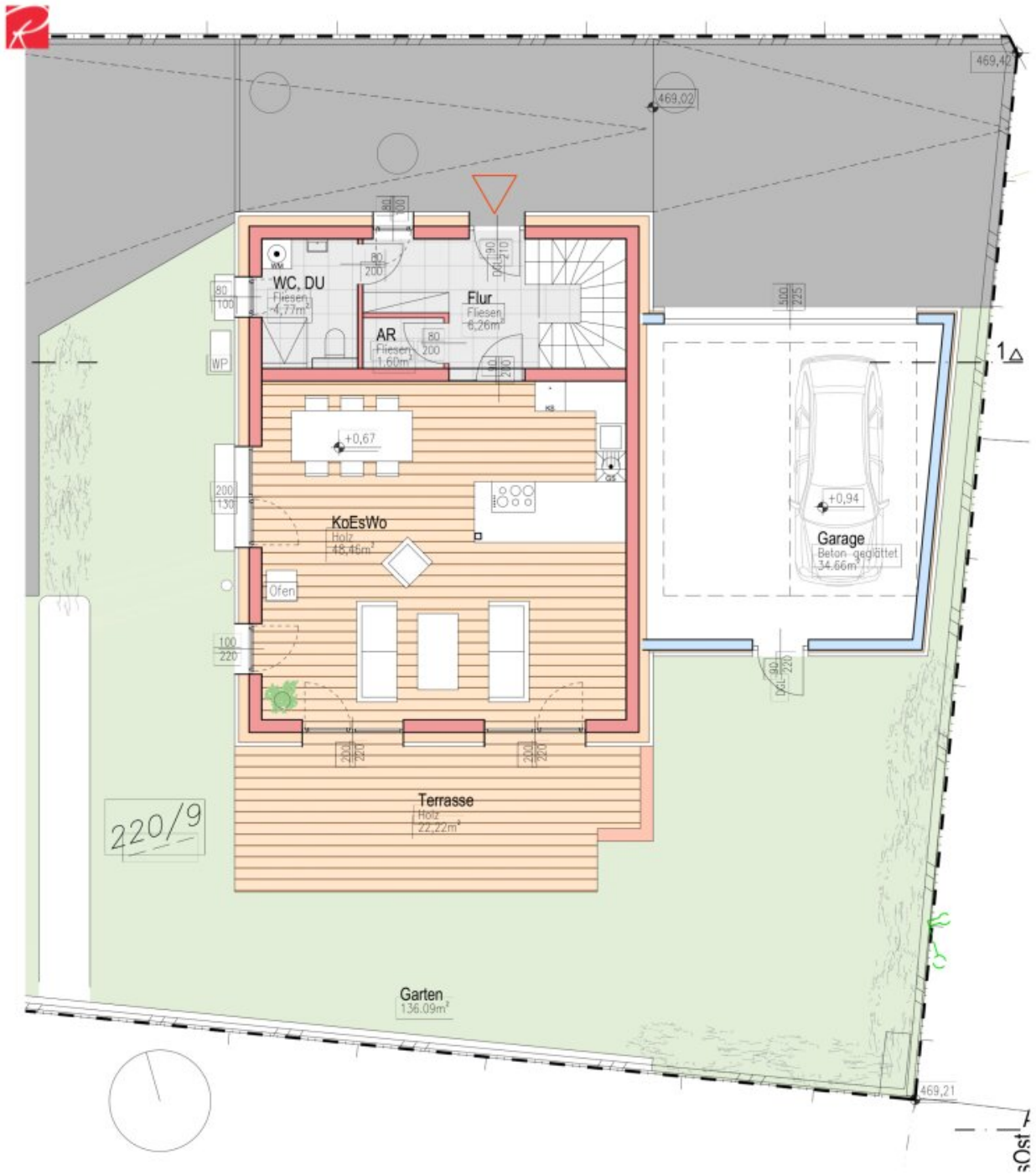
Investments

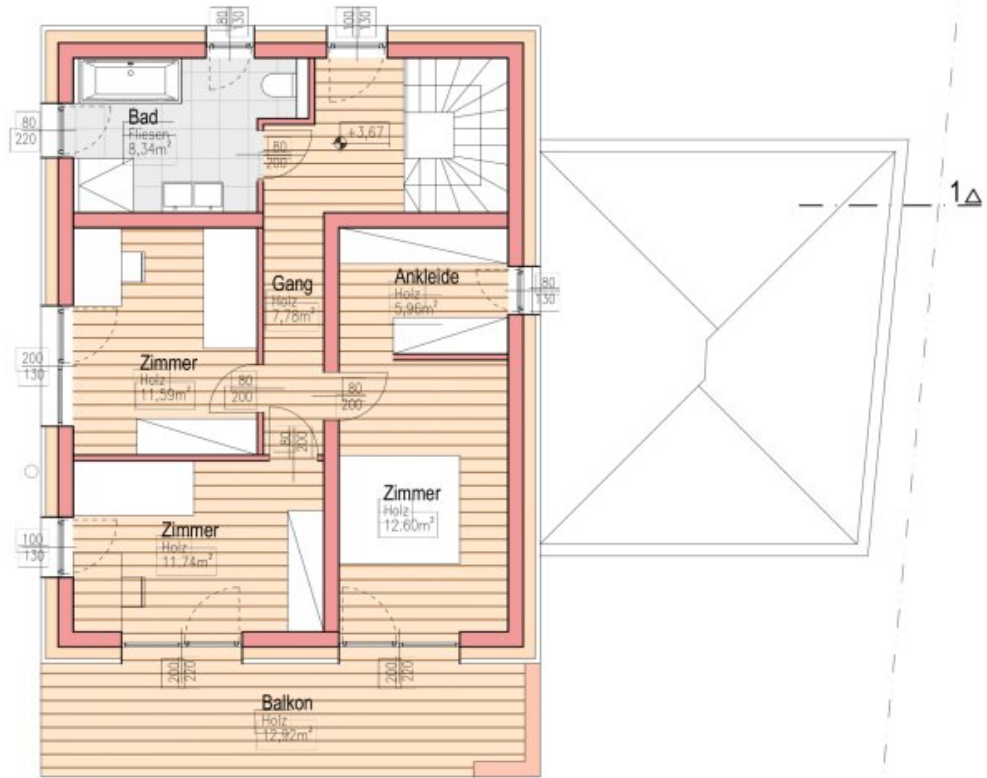


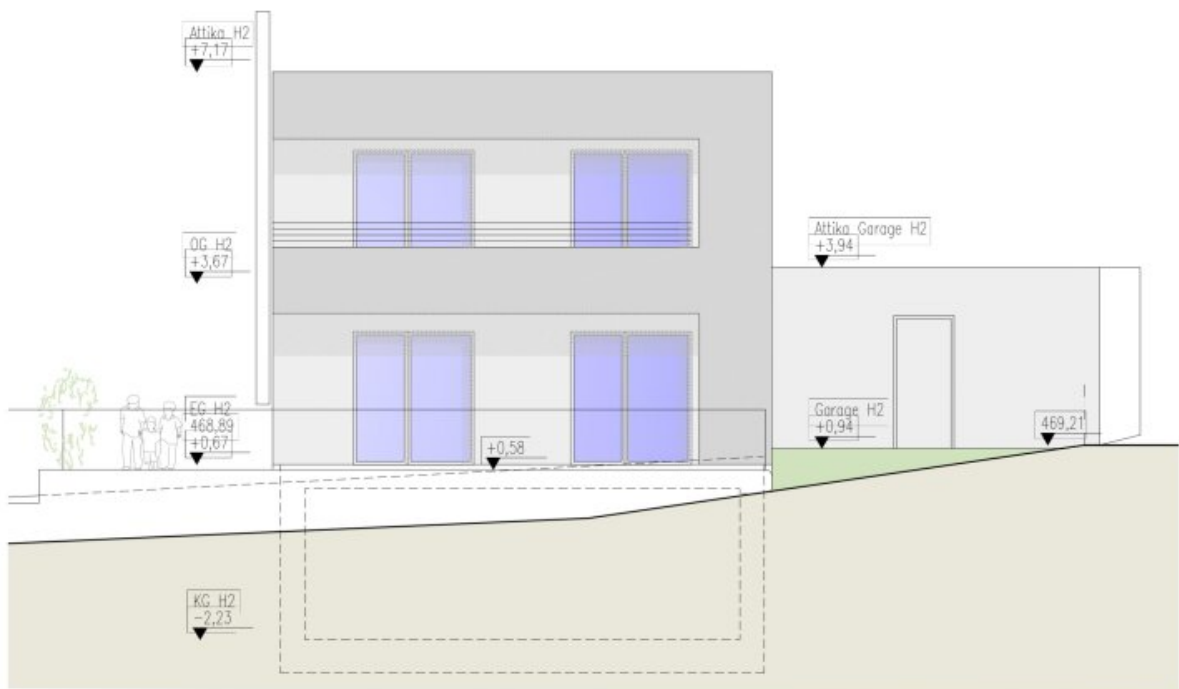
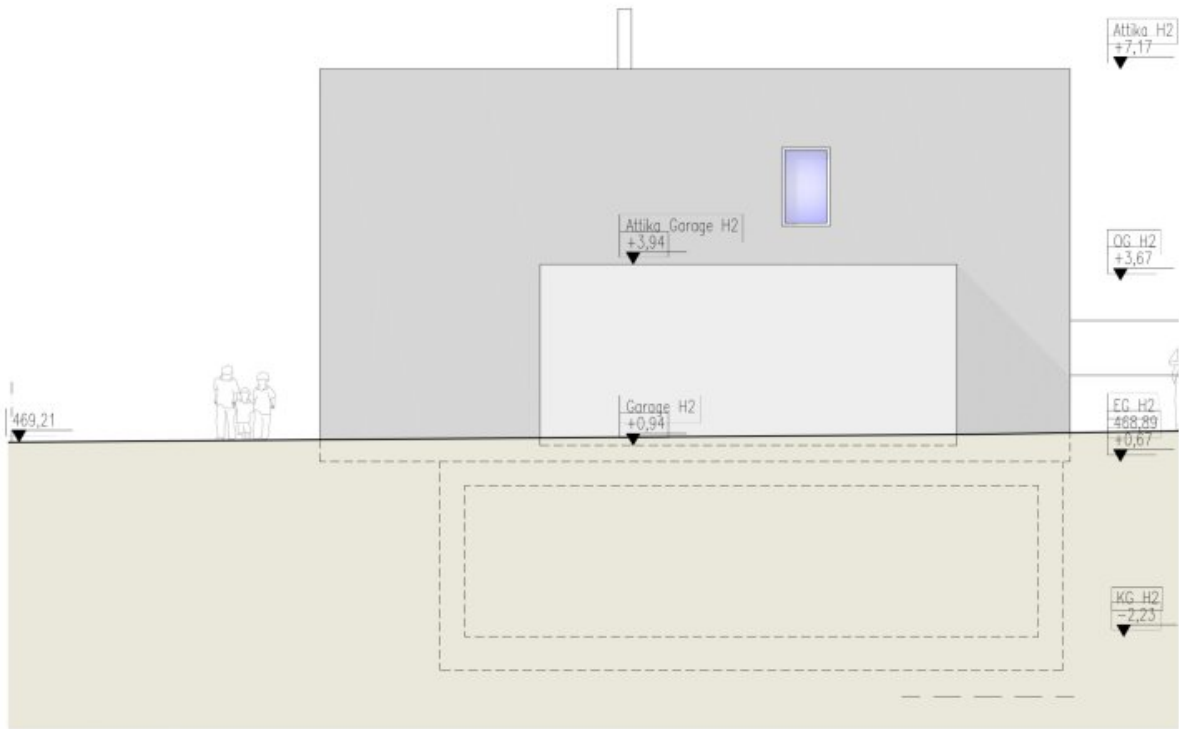
Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628





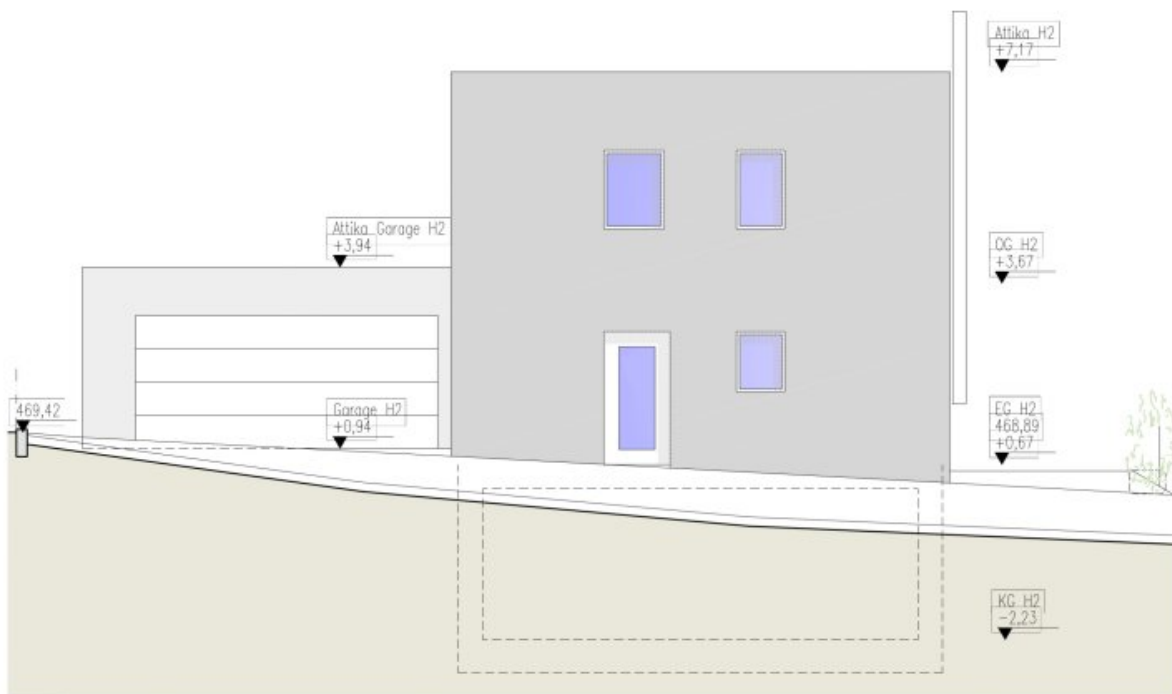
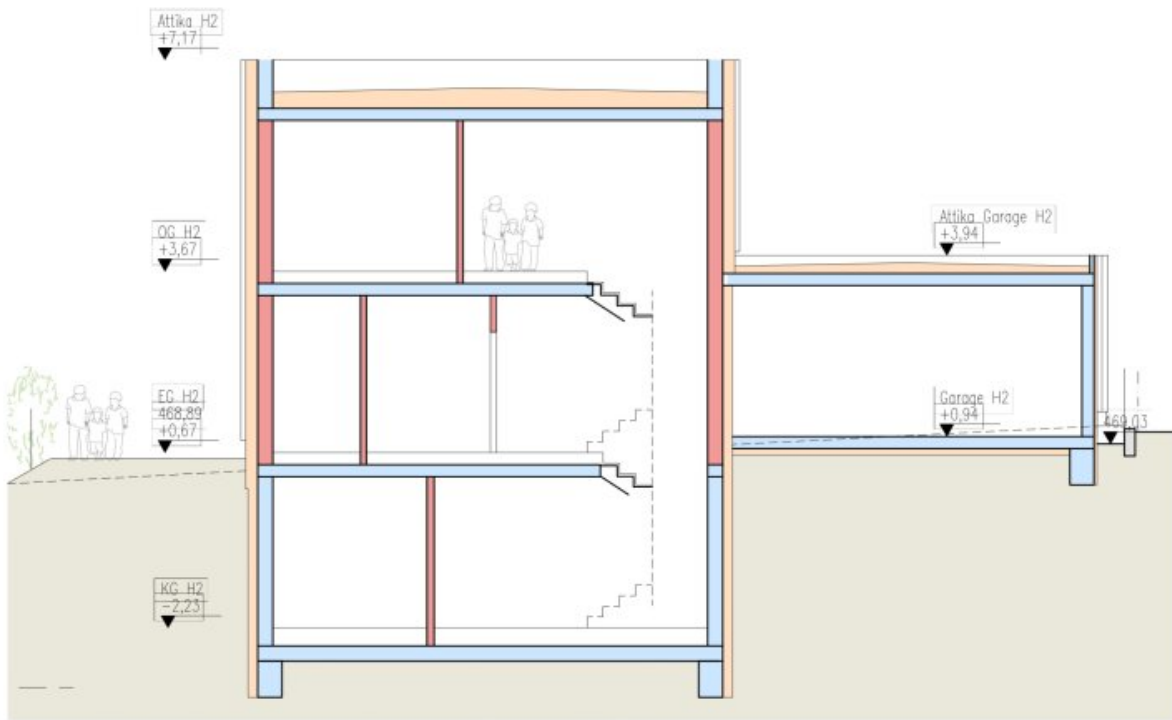




EINFAMILIENHAUS D  
KRÖTTENSEESTRASSE | DMUNDEN

07.10.2022  
ANSICHT OST und SÜD  
M 1:100







## Objektbeschreibung

### Entdecken Sie Ihre Zukunft – exklusives Wohnen im Salzkammergut!

Dieses faszinierende **Neubauprojekt** ist nun **vollendet** und bereit für Sie. Mit seiner modernen Architektur und effizienten Energiekonzept inklusive **8 kWp Photovoltaik-Anlage und einem 11 kWh Speicher** bietet es nicht nur Nachhaltigkeit, sondern auch Unabhängigkeit in der Energieversorgung.

Betreten Sie das Herz des Hauses: ein großzügiges **Wohn-, Ess- und Küchenareal**, das durch sein offenes Design und lichtdurchflutete Räume besticht. Ein stilvoller **Kamin** sorgt für Gemütlichkeit an kühlen Abenden, während Sie durch die bodentiefen Fenster den Blick auf die umliegende Natur genießen können. **Drei** komfortable **Schlafzimmer** im Obergeschoss, darunter das Master-Schlafzimmer mit **Balkon**, bieten individuelle Rückzugsorte. Die Ausstattung mit edlen Eiche-Landhausdielen und eleganten Fliesen setzt in jedem Raum besondere Akzente.

Neben diesen beeindruckenden Merkmalen verfügt das Haus auch über ein geräumiges **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum für Ihre Hobbys und Projekte bietet, sowie eine großzügige **Doppelgarage** für Ihre Fahrzeuge und weiteres Equipment. Dieses Heim erfüllt alle Anforderungen an einen gehobenen Lebensstil und bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität.

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohntraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [0664 124 77 03](tel:06641247703), **Thomas Habenschuß**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap