



# BELLAVISTA GMUNDEN

Wohnen mit Aussicht - Leben mit Stil



Drei **BAUKÖRPER**  
Ein **STANDORT** mit Zukunft

DAS PROJEKT	Seite 02
DIE LAGE	Seite 06
DER BAUTEIL	Seite 16
DIE WOHNUNGEN	Seite 28
IHRE ANSPRECHPARTNERINNEN	Seite 38

# DAS PROJEKT



## Wohnen mit Aussicht - Leben mit Stil

**B**ellaVista Gmunden: Im Herzen von Gmunden, nur wenige Schritte vom Ufer des Traunsees entfernt, entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt mit 58 Eigentumswohnungen, das städtebaulich, architektonisch und inhaltlich neue Maßstäbe setzt.

Unter dem gemeinsamen Dachnamen „BellaVista Gmunden“ vereinen sich drei Baukörper (Vista 1, 2 & 3) und bieten maßgeschneiderte Lebensräume für

unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensphasen. Als Hauptwohnsitz, Feriendomizil oder Wertanlage eröffnet BellaVista Gmunden Möglichkeiten, die weit über herkömmlichen Wohnraum hinausgehen.

Durchdachte Funktionalität trifft hier auf stilvolle Gestaltung. BellaVista Gmunden steht für ein Lebensgefühl, in dem Vielfalt Raum findet und Lebensqualität zuhause ist.



Das Projekt auf einen Blick.



### PROVISIONSFREI KAUFEN

Ihr neues Zuhause, ganz ohne Vermittlungsgebühr. Alle Wohnungen sind provisionsfrei zu erwerben.



### 58 EIGENTUMSWOHNUNGEN

Das Projekt vereint 58 stilvolle Eigentumswohnungen in drei architektonisch ansprechenden Baukörpern.



### 108 PARKPLÄTZE

Auf insgesamt drei Ebenen bieten die Parkplätze bequemen Gebäudezugang. Anschlüsse für E-Ladestationen können eingerichtet werden. (Leerverrohrung vorhanden)



### ATTRAKTIVE FREIFLÄCHEN

Jede der Wohnungen verfügt über private Freiflächen in Form eines großzügigen Balkons mit Platz für individuelle Gestaltung.



### BÜRO- & GESCHÄFTSFLÄCHEN

Das Projekt bietet vier hochwertige Büro- & Geschäftsflächen zum Kauf, die nach Ihren individuellen Vorstellungen ausgebaut werden können.

# DIE LAGE



ZU ALLEM  
IN DER LAGE

DIE LAGE 07

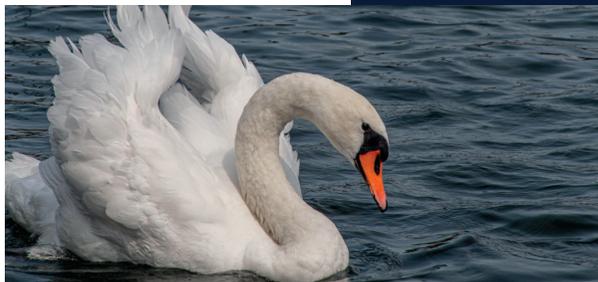
## EIN STANDORT MIT GESCHICHTE & ZUKUNFT

Gmunden verbindet wie kaum eine andere Stadt in Österreich urbane Lebensqualität mit naturnaher Entschleunigung.

Der Traunsee, das umliegende Bergpanorama und die charmante Altstadt machen den Ort zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Salzkammergut.

Das Projekt entsteht am Gelände des ehemaligen Post- und Telekomgebäudes – an einer der zentralsten Adressen Gmundens.

Bella Vista liegt nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtkern und der Esplanade entfernt und bietet damit die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen.



Urban.  
Stilvoll.  
Vernetzt.



### DAS GUTE LIEGT SO NAH

Linz	52 Minuten	Bahnhof	3 Minuten
Wels	37 Minuten	Bushaltestelle	220 Meter
Ried im Innkreis	55 Minuten	Volksschule	290 Meter
Mondsee	33 Minuten	Kindergarten	230 Meter
Salzburg	1 Stunde	Arzt	140 Meter
Autobahn A1	10 Minuten	Supermarkt	270 Meter





### ALTSTADT

Die Gmundner Altstadt begeistert mit kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und charakteristischem Kopfsteinpflaster. Historisches Flair trifft hier auf lebendige Stadtkultur – perfekt für alle, die gerne flanieren, gustieren und entdecken.



### RINNHOLZPLATZ

Der Rinnholzplatz ist einer der zentralsten und lebendigsten Treffpunkte in Gmund. Umgeben von Geschäften, Cafés und Wochenmärkten spiegelt er das städtische Lebensgefühl direkt am Fuße der Altstadt wider.



### TRAUNSEE

Der tiefblaue Traunsee ist das Herzstück der Region – ideal zum Baden, Segeln oder einfach zum Innehalten. Eine der schönsten Kulissen des Salzkammerguts – direkt vor Ihrer Haustür.



### SCHLOSS ORT

Das märchenhafte Wasserschloss Ort ist das Wahrzeichen Gmundens. Auf einer kleinen Insel im See gelegen, verbindet es Romantik, Geschichte und eindrucksvolle Kulisse – ein beliebtes Ausflugsziel mit besonderem Charme.



### BERGBAHN GRÜNBERG

In wenigen Minuten bringt Sie die Seilbahn hinauf auf den Grünberg – den Hausberg Gmundens. Ob Wandern, Paragleiten oder Sommerrodeln – hier erleben Sie Natur und Panorama mit Blick auf den Traunsee und die Berge.

### ESPLANADE

Die Gmundner Esplanade lädt mit Palmen, Bänken und Blick auf den See zum Spazieren, Entspannen und Verweilen ein. Hier pulsiert das Leben – zwischen Wasser, Stadt und Natur.





## INFRASTRUKTUR & MOBILITÄT

Gmunden bietet höchste Lebensqualität – auch im Alltag: Bahnhof, Straßenbahn und ein dichtes Netz an Nahversorgern, ÄrztInnen und Bildungseinrichtungen sind im direkten Umfeld zu finden. Alles, was man braucht, ist fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

## KULINARIK & GENUSS

Die regionale Küche Gmundens ist so vielseitig wie die Landschaft selbst: Feine Seerestaurants, frischer Fisch, Käse aus dem Almtal und Weine aus Österreichs besten Lagen verwöhnen den Gaumen. Ob am Wochenmarkt oder im Hofladen – hier kauft man mit Liebe zur Herkunft.

## NATUR & ERHOLUNG

Der Traunsee liegt Ihnen zu Füßen, das Alpenpanorama umrahmt die Stadt – Gmunden ist Natur zum Durchatmen. Ob im Toscana-Park, auf dem Grünberg oder entlang der Seepromenade – hier wird jeder Schritt zur Erholung und jeder Blick zum Genuss.

## FREIZEIT & SPORT

Ob sportlich aktiv oder entspannt unterwegs – rund um Gmunden eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten: Der Traunsee lockt mit perfekten Bedingungen zum Segeln, Surfen & Schwimmen. Panorama-Radwege und der Gmundnerberg bieten Natur pur. Golf, Wellness und Bewegung in traumhafter Kulisse – hier wird Freizeit zum Erlebnis.

## KULTUR & SEHENSWÜRDIGKEITEN

Das märchenhafte Schloss Ort, die traditionsreiche Gmundner Keramikmanufaktur und die charmante Altstadt mit mediterranem Flair machen den Ort zu einem kulturellen Kleinod im Salzkammergut. Veranstaltungen wie das Lichterfest oder der internationale Topfermarkt setzen jährlich emotionale Höhepunkte vor der einzigartigen Kulisse Gmundens.

# DER BAUTEIL VISTA 1



MASTERSHOWNING

DREI BAUKÖRPER.  
EIN STANDORT.

DER BAUTEIL 17



BESONDERHEITEN

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK



ZENTRUMSLAGE

Die perfekte Lage mitten im Zentrum garantiert fußläufig erreichbare Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.



VERKEHRSANBINDUNG

Eine optimale Anbindung Ihrer Traumimmobilie an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe) ist gegeben.



FREIFLÄCHEN

Die großzügigen Balkone bieten zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltung.



BALKONE MIT WEITBLICK

Die Balkone bieten Ihnen und Ihren Gästen einen unbezahlbaren Ausblick über den Traunsee und die spektakuläre Bergkulisse.



WOHLFÜHLKLIMA

Elektrische Rollläden sorgen für den idealen Sonnenschutz sowie eine Fußbodenheizung sorgt für den Wohlfühlfaktor.



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Im gesamten Projekt werden hochwertige Materialien wie Feinsteinzeugfliesen und Eichenböden verbaut.



RAUMHÖHE

Die Raumhöhen von bis zu 3,12 m lassen Ihr neues Zuhause noch beeindruckender und großzügiger wirken.



ALLGEMEINFLÄCHEN

Großzügige Abstellbereiche für Fahrräder und Kinderwagen stehen allen BewohnerInnen zur Verfügung.



ANLEGERWOHNUNG

Bei Interesse können die Wohnungen als Wertanlage (z. B. zur Weitervermietung) oder als Urlaubsdomizil angekauft werden.

## Vista 1

WOHNEN MIT CHARAKTER

Vista 1 verwandelt das ehemalige Telekomgebäude in einen Ort mit urbanem Esprit und historischem Charakter. Die beeindruckende Architektur des Bestandsgebäudes bleibt bewusst erhalten – sichtbar, spürbar, erlebbar.

Raumhöhen von bis zu 3,12 m, großzügige Fensterflächen und massive Wände verleihen den Wohnungen eine besondere Atmosphäre, die heute selten geworden ist – charmant und stilvoll zugleich.

Es entstehen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 48 bis 83 m<sup>2</sup> – perfekt für alle, die urban wohnen wollen und dennoch Rückzug und Qualität zu schätzen wissen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon, der zusätzliche Freifläche zum Durchatmen bietet.

Vista 1 ist ein Ort für Menschen, die zeitgemäß wohnen möchten – mit Gespür für Design, Wertigkeit und das gewisse Etwas. Ein Gebäude mit Geschichte, das den Charme von gestern mit dem Komfort von heute kombiniert.

### WOHNEN IN DER

Bahnhofstraße 2, Gmunden

Wohnflächen	ca. 48,26 m <sup>2</sup> - 83,04 m <sup>2</sup>
Balkonflächen	ca. 8,75 m <sup>2</sup> - 9,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 - 3
Parkplatz	1
KG-Nr.	42116
Katastralgemeinde	Gmunden
Einlagezahl	1090
Grundstücks-Nr.	170/5 + 172/3
Widmung	Kerngebiet
HWB	46 kWh/m <sup>2</sup> a
Klasse HWB	B
fGEE	0,85
Klasse fGEE	A

360° Erleben Sie Ihr neues Zuhause bei einem virtuellen Rundgang!

Scannen.  
Drehen.  
Entdecken.

TOP 26 | 3. OG

DER BAUTEIL 21

## Bodenbeläge mit Stil und Substanz

EICHENPARKETT IN SEINER SCHÖNSTEN FORM

In den Wohn- und Schlafbereichen von Vista 1 kommt exklusives Eichenparkett der renommierten Marke „BAUWERK“ (Serie „Monopark“) zum Einsatz – vollflächig verklebt, mit angenehmer Haptik und zeitloser Eleganz.

Das 2-Schicht-Parkett überzeugt durch die hochwertige Verarbeitung, eine 3 mm starke Nutzschicht (Gesamtdicke 9,6 mm) und ihre natürliche & zeitlose Ausstrahlung.

Wählen Sie aus drei edlen Eiche-Farbtönen – „Natur“, „Farina“ oder „Mandorla“ – und schaffen Sie eine wohnlische Atmosphäre, die zu jedem Stil passt.

Das Parkett ist nicht nur besonders pflegeleicht, sondern auch ideal für die Kombination mit der komfortablen Fußbodenheizung geeignet.

Ein Boden zum Wohlfühlen – authentisch, langlebig und mit Charakter.



Eiche NATUR



Eiche FARINA



Eiche MANDORLA

Stylish.  
Hochwertig.  
Funktionell.

22 DER BAUTEIL



MASTERSHAWING

DER BAUTEIL



## Fliesen mit Struktur und Funktion

FLIESENÄSTHETIK FÜR MODERNE LEBENSÄRÄUME

In den SanitÄrberEichen kommen ausgewÄhlte Fliesen der Marke „NORDIKTILE“ (Serien „More“ & „Glacier“) im Format 30 x 60 cm zum Einsatz. Sie iberzeugen durch ein modernes, ruhiges Design und ihre hochwertige Verarbeitung.

Die Bodenfliesen stehen in ffinf harmonisch abgestimmten Farbtönen (Ice, Grey, Dark, Ivory & Taupe) zur Auswahl und schaffen so ein stimmiges Gesamtbild – ob im Badezimmer

oder WC. Ffir die Wandbereiche stehen zwei zeitlose Farbvarianten (Blanco & Beige) zur Auswahl, durch die eine elegante und klare Optik entsteht. Die Bodenfliesen k6nnen gegen Aufpreis auch als Wandfliesen verwendet werden.

Pflegeleicht, robust und stilvoll – diese Fliesen vereinen Ästhetik mit Alltagstauglichkeit und unterstreichen den hochwertigen Anspruch des Gesamtprojekts.

### BODENMUSTER



### WANDMUSTER



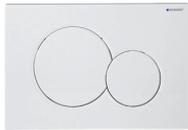
Natürlich.  
Beständig.  
Zeitlos.

## Wohlfühloase zu Hause

FUNKTION & DESIGN FÜR TÄGLICHE RITUALE



Waschtisch-Einhandmischer  
VIGOUR DERBY



Betätigungsplatte  
GEBERIT SIGMA

Toilette und Bad überzeugen mit klarer Linienführung und hochwertiger Ausstattung, die Komfort und Ästhetik vereint.

Zeitlose Fliesen in harmonischen Farbtönen, spülrandlose WCs mit Soft-Close-Sitz und formschöne Waschbecken

schaffen eine Atmosphäre moderner Zurückhaltung.

Verchromte Armaturen, ausgewählte Materialien und durchdachte Details runden das Gesamtbild ab – für Räume, die täglich genutzt und dauerhaft geschätzt werden.



Tiefspülklosett  
VIGOUR DERBY



Handwaschbecken  
VIGOUR CLIVIA

Elegant.  
Funktional.  
Pflegeleicht.



Badewanne  
VIGOUR



Wannenarmatur  
VIGOUR DERBY



Badeheizkörper  
COSMO METEOR



Duschasse  
VIGOUR



Duschsystem  
VIGOUR DERBY

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

# DIE WOHNUNGEN



MUSTERWOHLNUNG

WENN (T)RÄUME  
WAHR WERDEN

DIE WOHNUNGEN 29

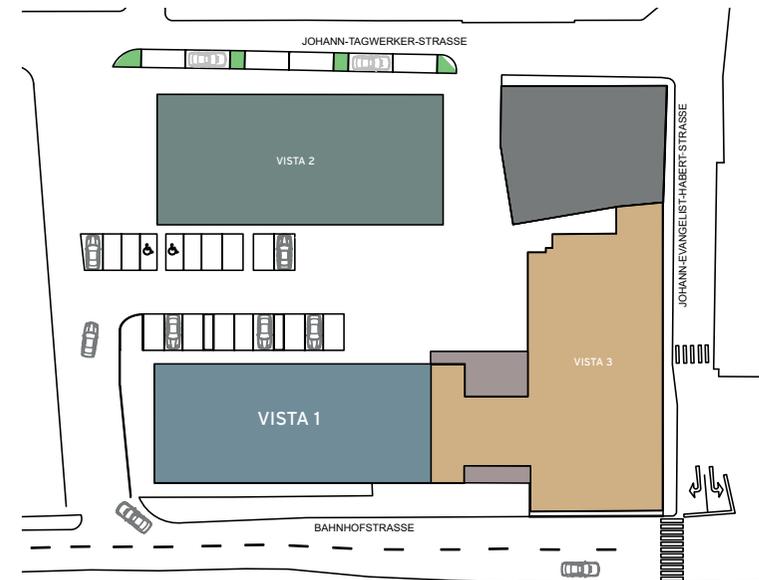
## Die Einheiten im Überblick

IHRE ANFORDERUNGEN AN IHR NEUES ZUHAUSE

TOP	ETAGE	AUSRICHTUNG	ZIMMER	TYP	FLÄCHE	BALKONFLÄCHEN	PARKPLATZ
7	2. OG	NO	3	A	83,04 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	1
8	2. OG	NO	2	B	52,63 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	1
9	2. OG	NO	2	B	53,02 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	1
10	2. OG	NO	2	C	48,31 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	1
11	2. OG	SW	3	D	80,20 m <sup>2</sup>	9,35 m <sup>2</sup>	1
12	2. OG	SW	3	E	72,00 m <sup>2</sup>	9,35 m <sup>2</sup>	1
13	2. OG	SW	3	F	70,14 m <sup>2</sup>	9,35 m <sup>2</sup>	1
21	3. OG	NO	2	B	52,63 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	1
22	3. OG	NO	2	B	53,09 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	1
23	3. OG	NO	2	C	48,26 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	1
24	3. OG	SW	3	D	80,35 m <sup>2</sup>	9,35 m <sup>2</sup>	1
25	3. OG	SW	3	E	72,00 m <sup>2</sup>	9,35 m <sup>2</sup>	1
26	3. OG	SW	3	F	70,28 m <sup>2</sup>	9,35 m <sup>2</sup>	1

## Lageplan

ZENTRAL GELEGEN. VON NATUR UMGEBEN.



Der Lageplan zeigt die durchdachte Anordnung der drei Baukörper: Vista 1 & 3 bilden den Rahmen, Vista 2 öffnet sich zum grünen Innenhof.

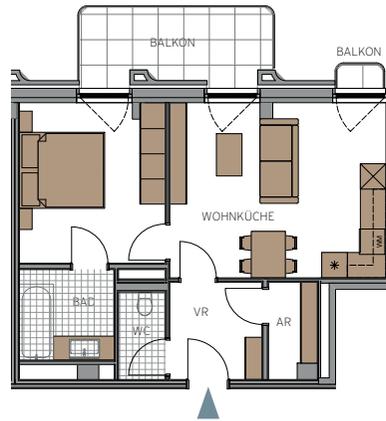
Tiefgaragen, Zufahrten und Freiflächen sind optimal integriert – für kurze Wege und höchste Wohnqualität.

Strukturiert.  
Harmonisch.  
Durchdacht.



## Typ C

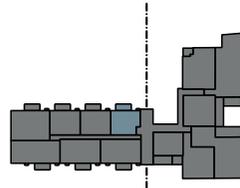
TOP 10 | TOP 23



MUSTERGRUNDRISS

**TOP 10 | 2. OG - ähnlich wie TOP 23 (3. OG)**

AR/Spels	2,47 m <sup>2</sup>	Zimmer	12,90 m <sup>2</sup>
Bad	4,77 m <sup>2</sup>	GESAMT	48,31 m <sup>2</sup>
VR	4,99 m <sup>2</sup>	Franz. Balkon	0,63 m <sup>2</sup>
WC	2,28 m <sup>2</sup>	Balkon	8,12 m <sup>2</sup>
Wohnküche	20,90 m <sup>2</sup>		



34 DIE WOHNUNGEN

## Typ D

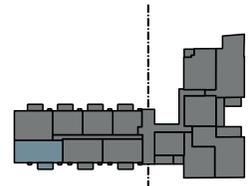
TOP 11 | TOP 24



MUSTERGRUNDRISS

**TOP 11 | 2. OG - ähnlich wie TOP 24 (3. OG)**

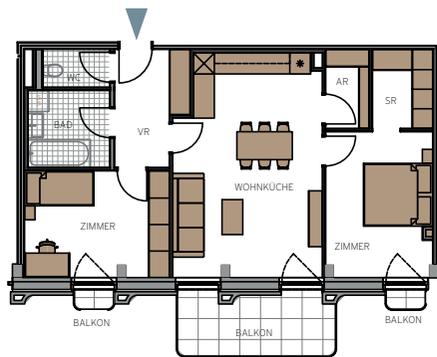
AR/Spels	1,92 m <sup>2</sup>	Diele	3,51 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>	Zimmer	10,12 m <sup>2</sup>
VR	6,79 m <sup>2</sup>	Zimmer	15,96 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>	GESAMT	80,20 m <sup>2</sup>
SR	3,63 m <sup>2</sup>	Franz. Balkone	2x 0,63 m <sup>2</sup>
Wohnküche	30,64 m <sup>2</sup>	Balkon	8,09 m <sup>2</sup>



DIE WOHNUNGEN 35

## Typ E

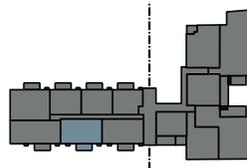
TOP 12 | TOP 25



MUSTERGRUNDRISS

**TOP 12 | 2. OG - ähnlich wie TOP 25 (3. OG)**

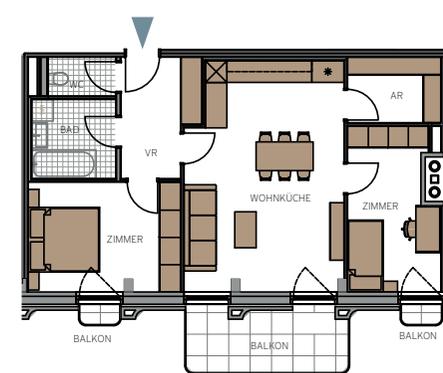
AR/Speis	2,82 m <sup>2</sup>	Wohnküche	26,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,17 m <sup>2</sup>	Zimmer	12,64 m <sup>2</sup>
VR	6,44 m <sup>2</sup>	Zimmer	12,61 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>	GESAMT	72,00 m <sup>2</sup>
SR	3,93 m <sup>2</sup>	(Franz.) Balkone	2x 0,63 m <sup>2</sup> + 8,09 m <sup>2</sup>



36 DIE WOHNUNGEN

## Typ F

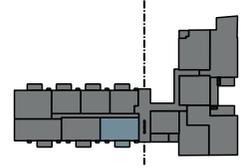
TOP 13 | TOP 26



MUSTERGRUNDRISS

**TOP 13 | 2. OG - ähnlich wie TOP 26 (3. OG)**

AR/Speis	4,77 m <sup>2</sup>	Zimmer	10,97 m <sup>2</sup>
Bad	5,17 m <sup>2</sup>	Zimmer	12,92 m <sup>2</sup>
VR	6,75 m <sup>2</sup>	GESAMT	70,14 m <sup>2</sup>
WC	2,04 m <sup>2</sup>	Balkon	8,09 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,52 m <sup>2</sup>	Franz. Balkone	2x 0,63 m <sup>2</sup>



DIE WOHNUNGEN 37

# IHRE ANSPRECHPARTNERINNEN

## Beratung und Verkauf

SICHERN SIE SICH JETZT IHRE IMMOBILIE



Michaela  
JAHN

IMMOBILIENMAKLERIN

jahn@nextimmobilien.at  
+43 664 202 97 05



Hannah  
WÖRISTER

IMMOBILIENBERATERIN

woerister@nextimmobilien.at  
+43 664 401 98 92

Unverbindliches, freiblebendes 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 Wisssamkeit der Schriftform. Sämtliche Preise sind Fixpreise. 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, 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/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)  
Next Immobilien GmbH | Meinhartweg 8, 4020 Lanz

**Next** Immobilien  
GmbH

