ambiente

ZWISCHEN BERG UND SEE

www.ambiente-gmunden.at

Verliebt ins Leben.
seeverliebt, bergverliebt

ambiente
ZWISCHEN BERG UND SEE

Wohnen nach meinem Geschmack – Kompromisslos. Ja, hier kann ich alles sein. Bergverliebt, seeverliebt, verliebt ins Leben im Salzkammergut. Begeistert von der Synergie aus hochwertiger Architektur, Design und Natur. Hier kann ich mich entfalten. Spielen. Mitgestalten. Genießen. Hier darf mein Leben aktiv und gleichzeitig entspannt sein. Was zählt, ist das Ambiente. Mein Ambiente zwischen Berg und See. Denn hier wird Ambiente zu mehr als nur einem einzigartigen Umfeld. Es ist ganz meins. Meine Handschrift. Meine Essenz – wo und wie ich sein will. Mein Ambiente. Mein einzigartiges Zuhause.

Hier muss ich mich nicht zwischen Berg oder See entscheiden. Hier bin ich vollkommen. Verwöhnt von beidem. Erfüllt von der Vielfalt der Natur sowie von der Stadt und den Menschen, ihrer Kultur, ihrer Kulinarik, ihrer Gemeinschaft.

Ganz nach meinen Wünschen. Ambiente ist ein Ort für Groß und Klein. Ein Zuhause, das ausreichend Platz für meine großen und kleinen Ereignisse im Leben bietet. Darum sind die Wohneinheiten in den zwei modernen Architekten-Villen von ausgezeichneter Qualität besonders praktisch, vielseitig und flexibel geplant.

Mit Wohnungsgrößen zwischen **50,93 m² bis 129,41 m²** finde ich – mit meiner Familie, meiner/meinem Partner/in oder auch alleinwohnend – genau den Wohnraum, der zu mir passt. Großzügig gestaltete Räume, helles Wohnambiente, hochwertige Materialien, die wunderbare verarbeitet sind und wunderbare Freiflächen machen AMBIENTE so bezaubernd.

Dabei ist der Berg- und Grünblick das abrundende Tüpfelchen auf dem I.

Meine Auszeit
zwischen Berg und See

ambiente
ZWISCHEN BERG UND SEE

Ich – zwischen Berg, Wald, Wiesen und See.

Ob Ambiente mit Garten, Balkon oder extragroßer Dachterrasse: Jede Wohnung besticht durch ihre individuellen Freiflächen. Entscheide ich mich für eine Wohnung mit Garten? Die Gartenwohnungen im Erdgeschoss verfügen über begrünte Gartenflächen zwischen ca. 89 m² und 179 m². Oder passt eine Wohnung mit Balkon besser zu mir?

Ein neues Zuhause im ersten Obergeschoss würde meinen Alltag mit einem praktischen Balkon versüßen. Ein besonderes Highlight sind die zwei Penthouse-Wohneinheiten, die durch ihre großen Rooftop-Terrassen zu einer vollkommenen Wohnoase werden. Hier könnte ich Stunden in die Ferne blicken. Und zieht's mich raus in die Natur oder die Stadt, ist alles nur einen Katzensprung von mir entfernt.

Komfort, den ich liebe.

Um den Wohngenuss vollständig abzurunden, wurde bei der Planung ein besonderes Augenmerk auf ausreichend Stauraum und komfortable Mobilität im Haus gelegt. Die Wege in den Villen sind stets kurz, barrierefrei und dank Liftanlage besonders komfortabel. Genauso stell ich mir perfekten Wohnkomfort vor. Jede Wohnung verfügt zudem über ein eigenes Kellerabteil und natürlich über einen Parkplatz.

Einzigartigkeit, verbunden im Ambiente.

Was Ambiente so einzigartig macht, ist zum einen die ruhige und familiäre Lage. Vor allem aber, sticht das gesamte Wohnkonzept dahinter an diesem Standort hervor. Ambiente-Wohnen trifft genau meinen Geschmack, da die 2 Wohnhäuser sehr geräumig geplant sind. In jeder der Villen trifft man hier nur auf 5 Wohnparteien, die viel Privatsphäre gewährleisten. In nur wenigen Gehminuten erreiche ich von meinem neuen Zuhause den Traunsee, Sportstätten oder das Zentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen.

Ein Ort, an dem ich mich zu 100% geborgen fühle. Einfach perfekt für mich.

Highlights

- zentrale und ruhige Lage
- in wenigen Minuten am wunderschönen Traunsee
- Traunstein und Grünberg ganz in der Nähe
- hochwertige Ausstattung
- moderne Bauweise
- großzügige Freiflächen und Balkone
- sehr familiär - wenig Parteien pro Haus
- Tiefgarage
- barrierefrei / Lift
- Waschplatz + Hund und Rad im UG

ambiente
ZWISCHEN BERG UND SEE

Zusammenfassung

10
Wohnungen

2
Wohnhäuser

ca. 50 - 129 m²
Wohnungsgrößen

Energieausweis:
Haus A Bergblick: HWB 45 - Klasse B, fgee 0,69 - Klasse A+.
Haus B Seeblick: HWB 44 - Klasse B, fgee 0,68 - Klasse A+.

Sueno Immobilien

immobilienbär

Ausflugsziele

Direkt in oder bei Gmunden

Grünberg & Baumwipfelpfad
Bequem mit der Seilbahn erreichbar. Oben warten ein beeindruckender Aussichtsturm, gemütliche Wege und eine Sommerrodelbahn – perfekt für Familien.

Traunstein
Der markante „Wächter“ des Traunsees. Eine anspruchsvolle, aber lohnende Tour für geübte Wandernde.

Schloss Ort
Das romantisches Wasserschloss liegt auf einer kleinen Insel. Schöne Spazierwege, tolle Fotospots und ein Café direkt am See.

ambiente
ZWISCHEN BERG UND SEE

30 Minuten oder weniger

Ebensee
Tor zu mehreren Bergbahnen und idealer Ausgangspunkt für Feuerkogel, Langbathseen und Offensee.

Feuerkogel
Mit der Seilbahn hinauf auf ein sonniges Plateau mit Panoramawegen und Hütten – perfekt für Familien.

Langbathseen
Zwei glasklare Bergseen, umgeben von Wäldern. Eine einfache Rundwanderung an einem der schönsten Plätze im Salzkammergut.

Offensee
Ein stilles Naturjuwel mit türkisfarbenem Wasser und einem leicht begehbaren Rundweg.

30–40 Minuten, aber absolut lohnend

Bad Ischl
Kaiservilla, charmante Altstadt und das berühmte Zauner-Café – Kultur und Genuss in einem.

Traunfall
Eindrucksvolle Wasserfälle mit schönen Aussichtspunkten – ein echtes Fotomotiv.

Attersee
Österreichs größter See, perfekt zum Baden, Segeln und einfach die Weite genießen.

Gmunden

13.231 EinwohnerInnen / Fläche 63,55 km²

Gmunden bietet eine ausgewogene Mischung aus hoher Lebensqualität und praktischer Lage. Die Stadt liegt direkt am Traunsee und verbindet eine entspannte Wohnatmosphäre mit guter Erreichbarkeit wichtiger Wirtschaftsstandorte.

Durch die Nähe zu Linz und Salzburg sind zahlreiche Arbeitgeber, Bildungseinrichtungen und Dienstleistungen schnell erreichbar. Auch regionale Zentren wie Vöcklabruck, Bad Ischl oder Ebensee liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Diese gute Anbindung macht Gmunden besonders attraktiv für Einwohner/innen und Berufspendler/innen die ruhiges Wohnen mit vielfältigen beruflichen Möglichkeiten verbinden möchten.

Gleichzeitig bietet die Stadt eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen und einem breiten Freizeitangebot. Wer hier wohnt, hat Natur, Kultur und Arbeitschancen in einem überschaubaren Radius vereint, was Gmunden zu einem starken Standort für Immobilien und langfristige Lebensplanung macht.

Lage

Der Brahmsstöckelweg in Gmunden liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage am Stadtrand. Von hier aus erreicht man den Traunsee und das Stadtzentrum in wenigen Minuten, gleichzeitig profitiert man von einer angenehm entspannten Umgebung mit viel Grün.

Die Infrastruktur rund um den Standort ist zuverlässig: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Durch die Nähe zur B145 sowie zur A1 gelangt man zügig nach Vöcklabruck, Linz oder Salzburg, was den Standort besonders für Pendler/innen attraktiv macht.

Der Brahmsstöckelweg verbindet damit ein ruhiges Wohnumfeld mit einer Lage, die sowohl für den Alltag als auch für den Arbeitsweg praktisch und effizient ist.

Bestens zu Fuß erreichbar:

Volksschule	7 min
Gasthaus	2 min

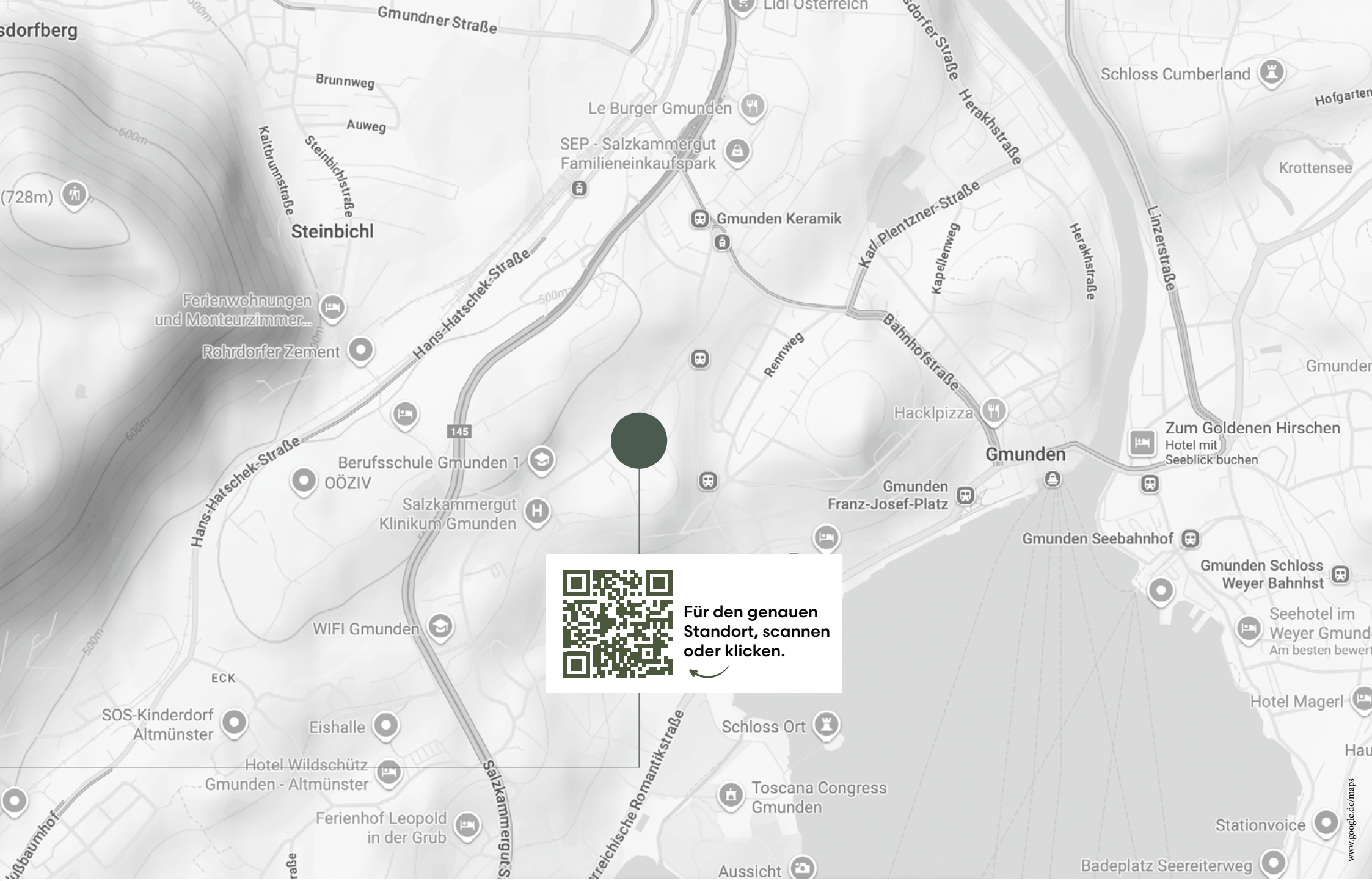
Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt:

Mittelschule	6 min
Kindergarten	5 min
Nahversorger	3 min
Friseur	2 min
Arzt	3 min
Fitnessstudio	4 min
Bahnhof	4 min

Fahrzeit zu den umliegenden Städten:

ambiente – Zwischen Berg und See

38 min	18 min	5 min		33 min	48 min
Bad Ischl	Vöcklabruck	Altmünster		Wels	Linz



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.

Übersicht

Haus A - Bergambiente
Top 1
Top 2
Top 3
Top 4
Top 5
Haus B - Seeambiente
Top 1
Top 2
Top 3
Top 4
Top 5

Haus A - Bergambiente

EG

Top 5	50,93 m²
Terrasse	10,55 m²
Eigengarten	89,47 m²
Top 4	70,82 m²
Terrasse	23,35 m²
Eigengarten	178,82 m²

1. OG

Top 3	50,93 m²
Balkon	10,21 m²
Top 2	70,82 m²
Balkon	19,72 m²

2. OG

Top 1	129,41 m²
Balkon	20,09 m²

Haus B - Seeambiente

EG

Top 5	50,93 m²
Terrasse	10,55 m²
Eigengarten	107,52 m²
Top 4	70,82 m²
Terrasse	23,35 m²
Eigengarten	121,25 m²

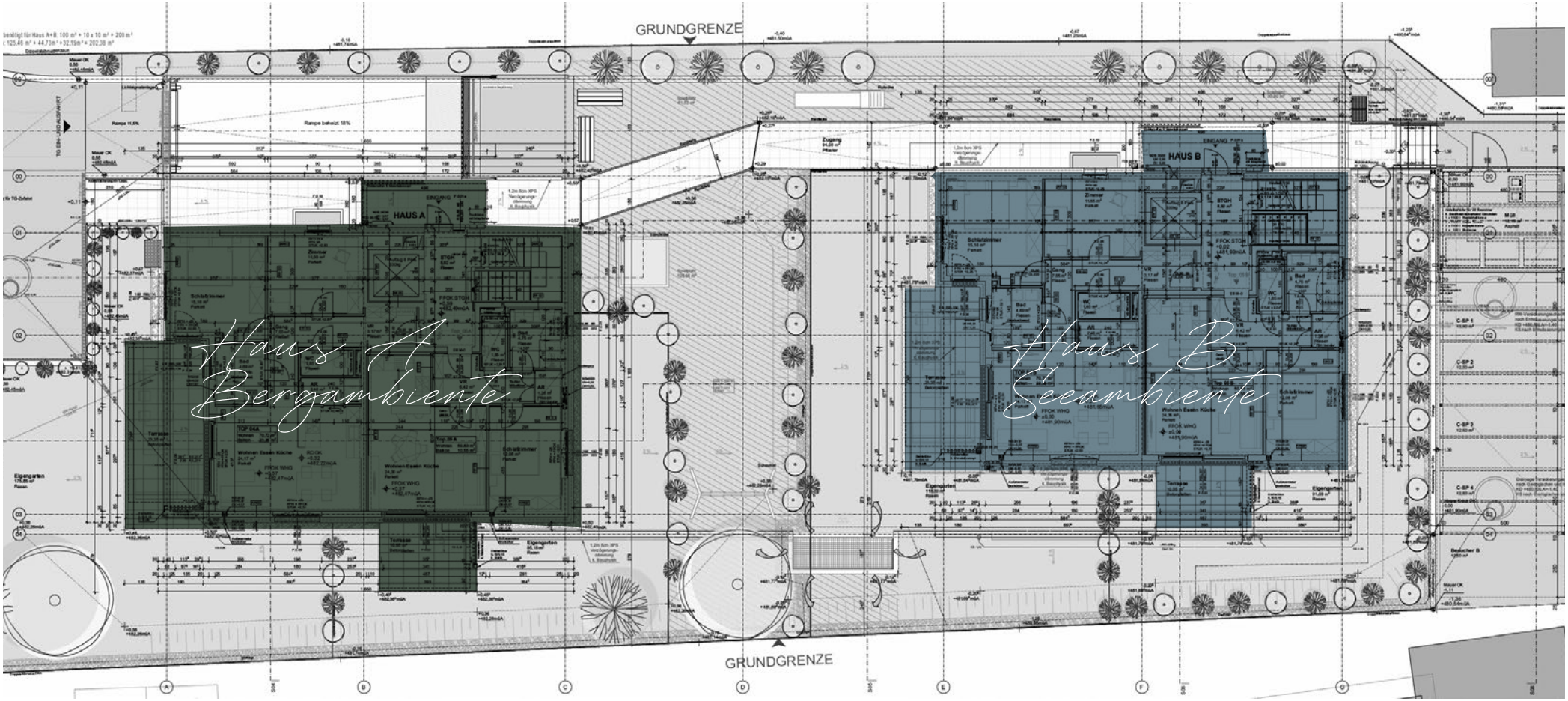
1. OG

Top 3	50,93 m²
Balkon	10,21 m²
Top 2	70,82 m²
Balkon	19,72 m²

2. OG

Top 1	129,41 m²
Balkon	20,09 m²

Übersicht


GRUNDGRENZE
HAUS A
HAUS B
Haus A
Bergambiente
Haus B
Seeambiente
GRUNDGRENZE

Sueno Immobilien

immobilienbär

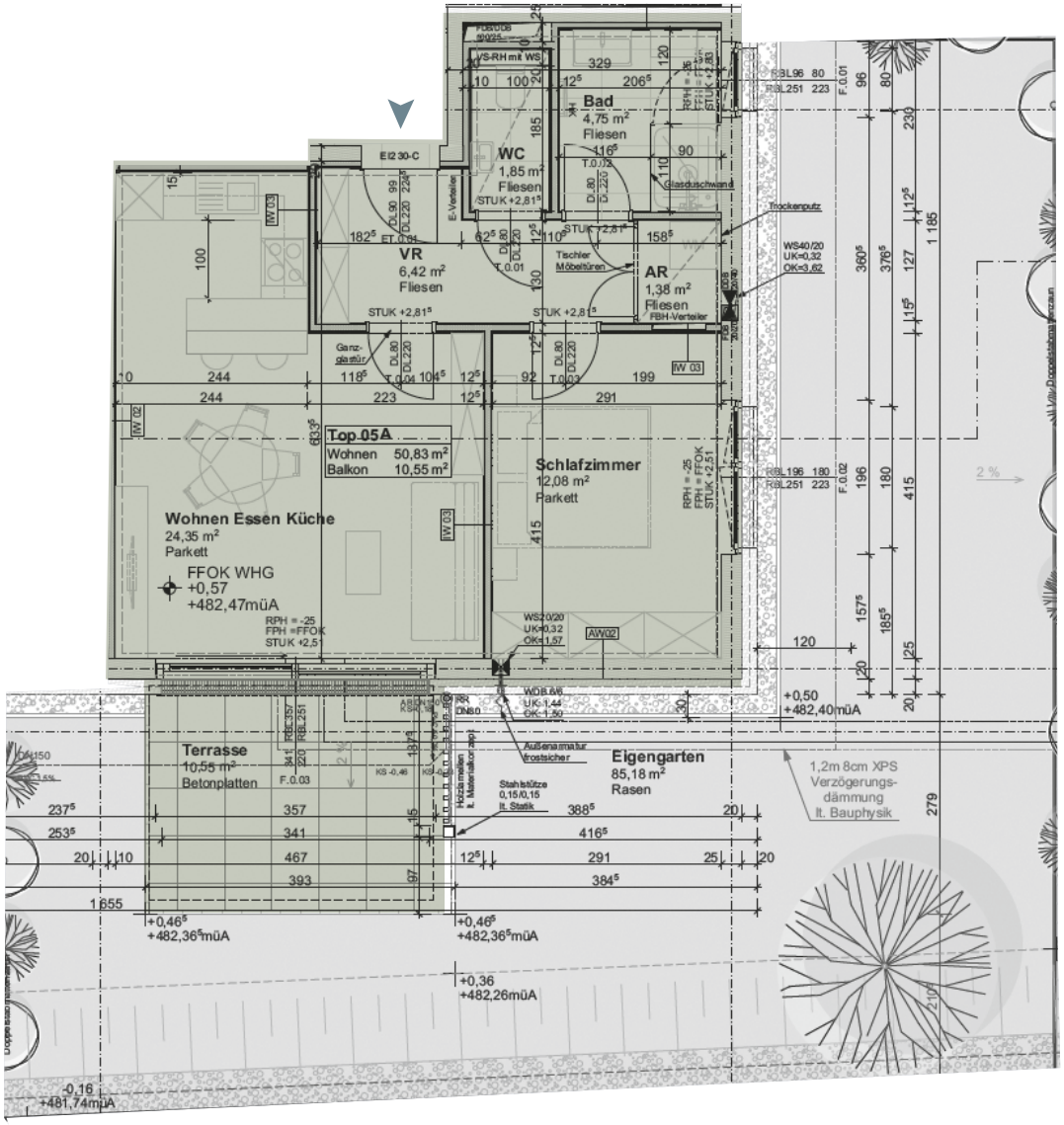
Mein Zuhause

wo und wie ich sein will

immobilienbär

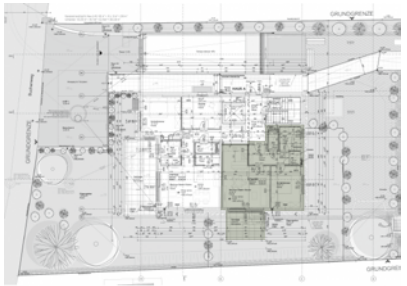
Sueno Immobilien

Haus A - Bergambiente



EG - Top 5

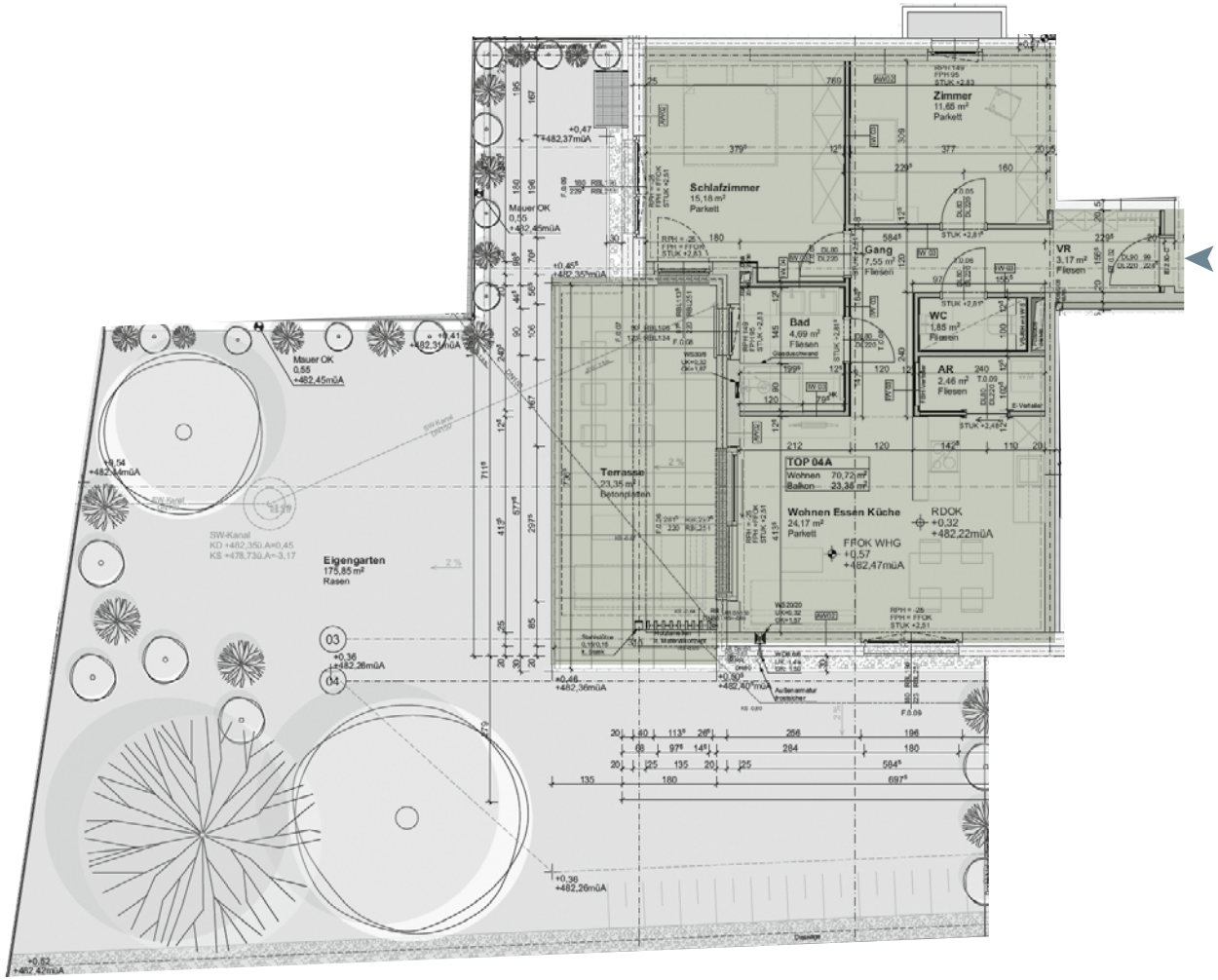
Vorraum	6,42 m²
WC	1,85 m²
Bad	4,75 m²
AR	1,38 m²
Schlafzimmer	12,08 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,35 m²
Gesamt	**50,93 m²**
Terrasse	10,55 m²
Eigengarten	89,47 m²

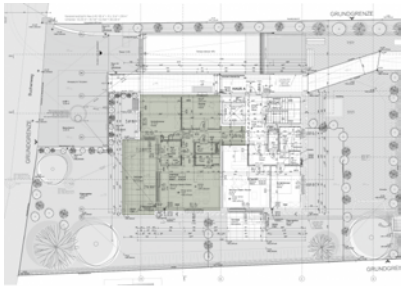


Haus A - Bergambiente

EG - Top 4

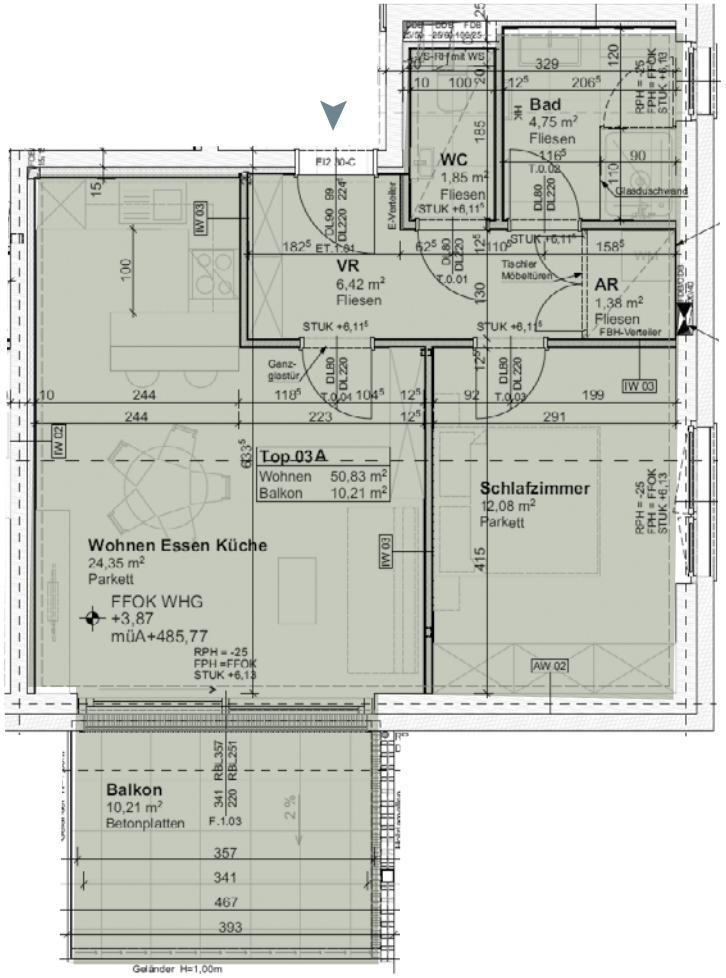
Vorraum	3,17 m²
Gang	7,55 m²
WC	1,85 m²
Bad	4,69 m²
AR	2,46 m²
Schlafzimmer	15,18 m²
Zimmer	11,65 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m²
Gesamt	**70,82 m²**
Terrasse	23,35 m²
Eigengarten	178,82 m²



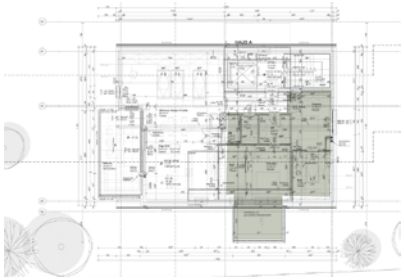


Haus A - Bergambiente

1. OG - Top 3



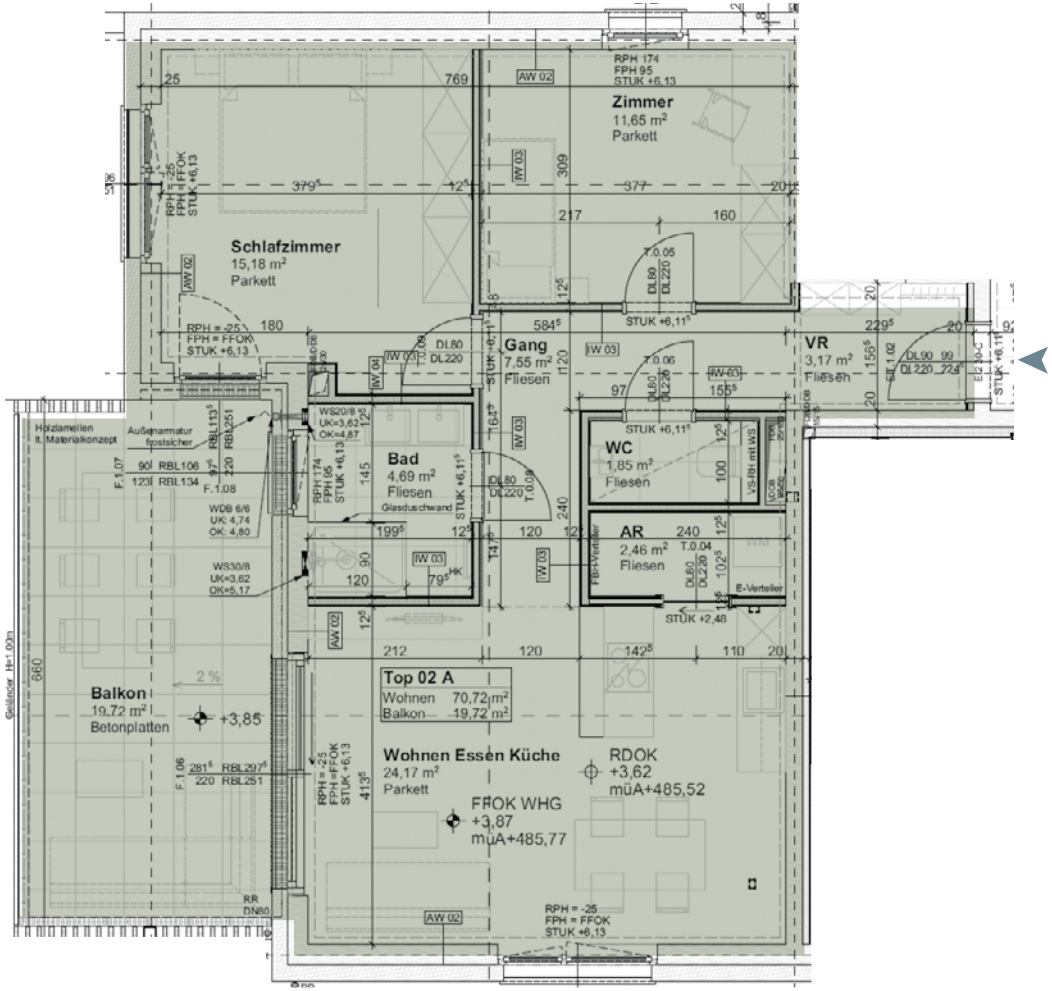
Vorraum	6,42 m²
WC	1,85 m²
Bad	4,75 m²
AR	1,38 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,35 m²
Schlafzimmer	12,08 m²
Gesamt	**50,93 m²**
Balkon	10,21 m²



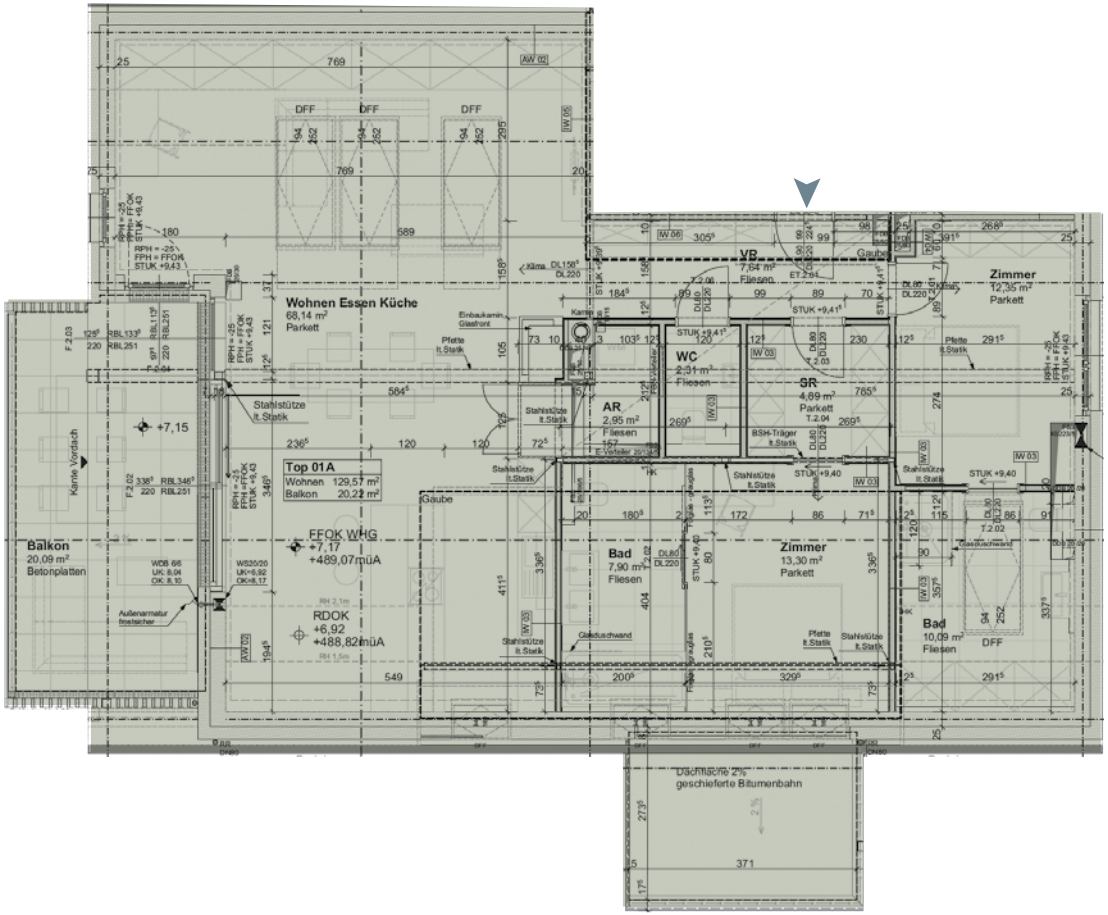
Haus A - Bergambiente

1. OG - Top 2

Vorraum	3,17 m²
Gang	7,55 m²
WC	1,85 m²
Bad	4,69 m²
AR	2,46 m²
Schlafzimmer	15,18 m²
Zimmer	11,65 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m²
Gesamt	**70,82 m²**
Balkon	19,72 m²

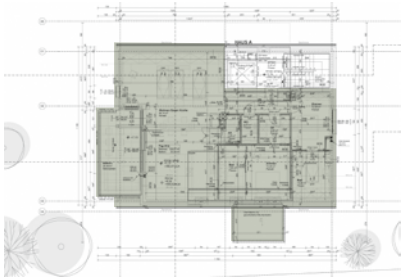


Haus A - Bergambiente



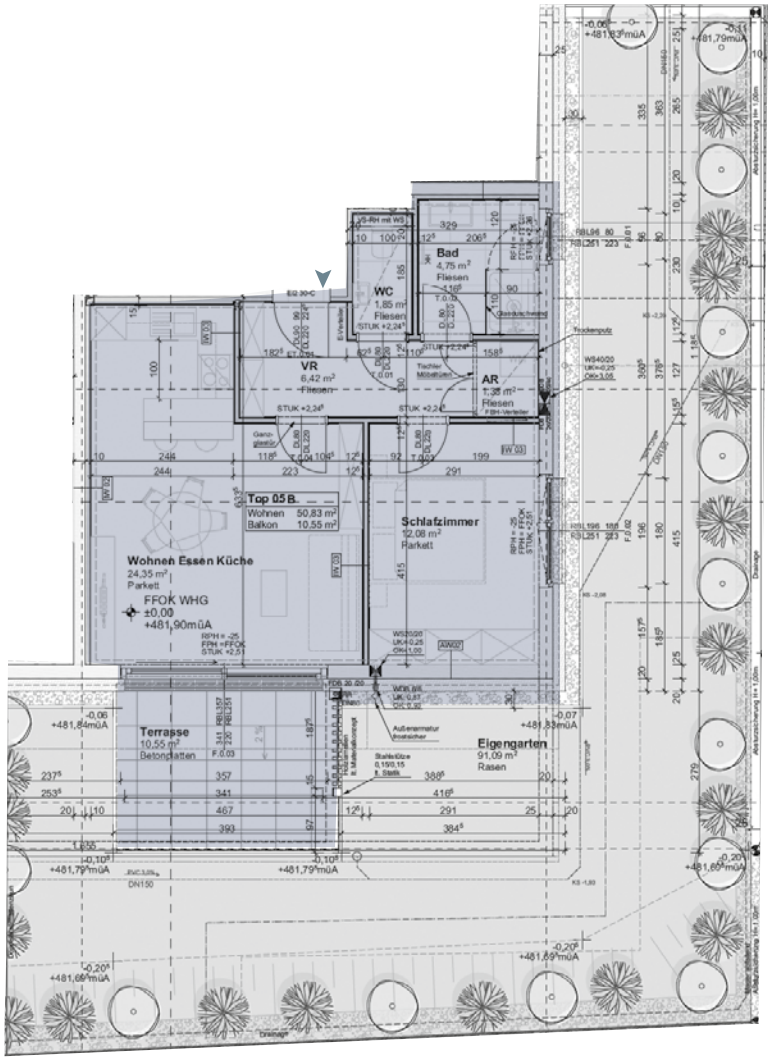
2. OG - Top 1

Vorraum	7,64 m²
WC	2,31 m²
SR	4,89 m²
AR	2,95 m²
Wohnen/Essen/Küche	67,98 m²
Zimmer	12,35 m²
Bad	10,09 m²
Zimmer	13,30 m²
Bad	7,90 m²
Gesamt	**129,41 m²**
Balkon	20,09 m²



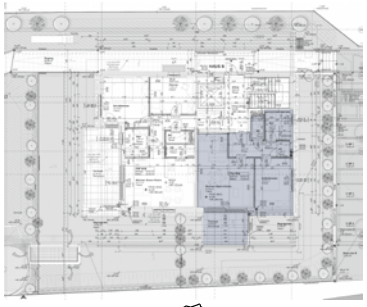
Wo Leben leicht wird
für Momente die bleiben

Haus B - Seeambiente



EG - Top 5

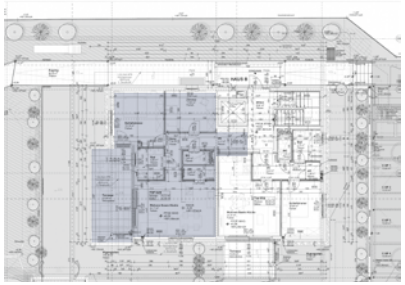
Vorraum	6,42 m²
WC	1,85 m²
Bad	4,75 m²
AR	1,38 m²
Schlafzimmer	12,08 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,35 m²
Gesamt	**50,93 m²**
Terrasse	10,55 m²
Eigengarten	107,52 m²

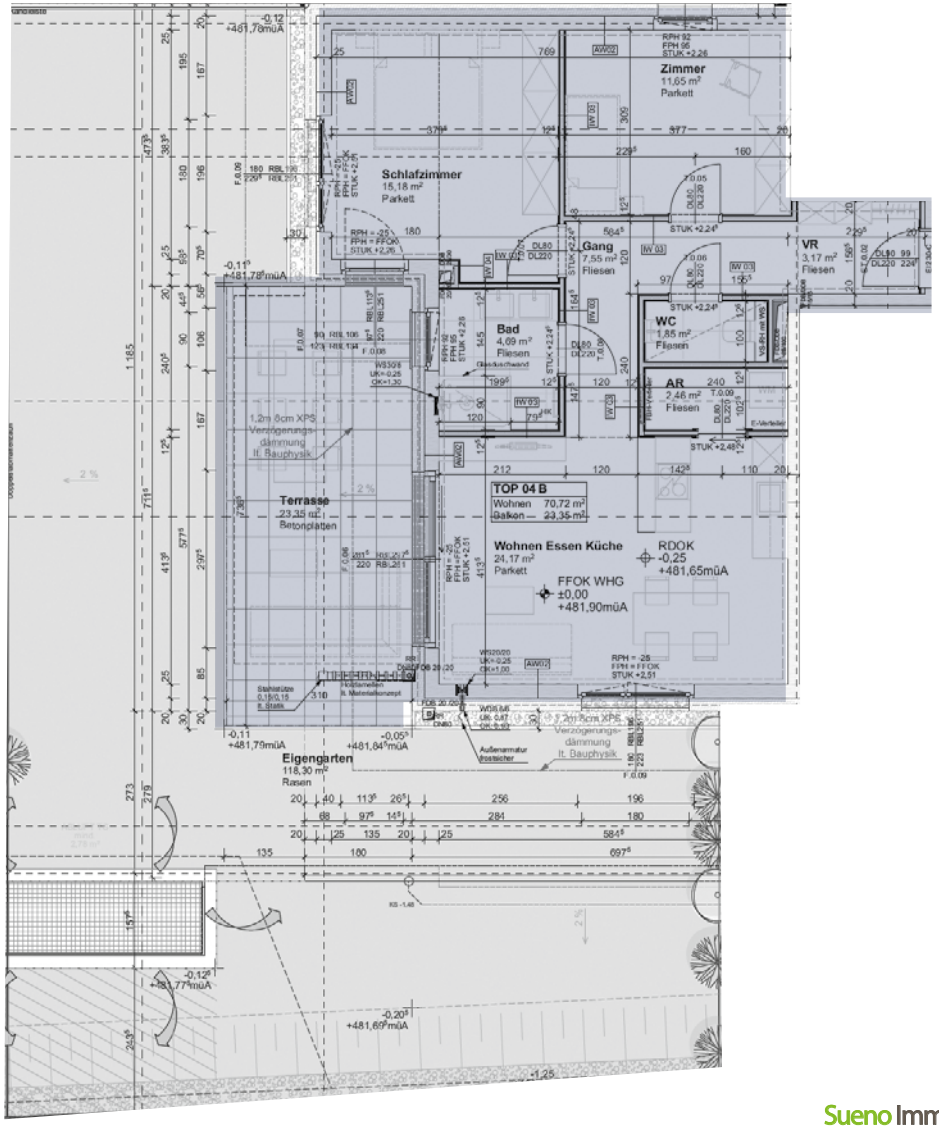


Haus B - Seeambiente

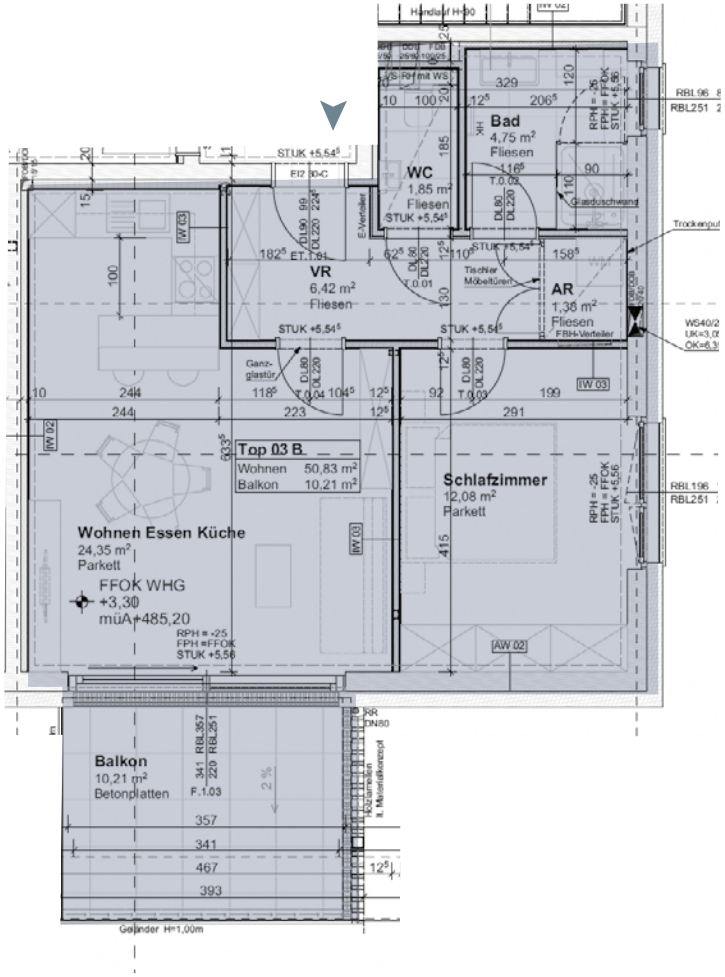
EG - Top 4

Vorraum	3,17 m²
Gang	7,55 m²
WC	1,85 m²
Bad	4,69 m²
AR	2,46 m²
Schlafzimmer	15,18 m²
Zimmer	11,65 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m²
Gesamt	**70,82 m²**
Terrasse	23,35 m²
Eigengarten	121,25 m²



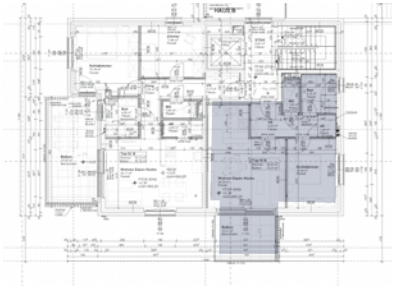


Haus B - Seeambiente



1. OG - Top 3

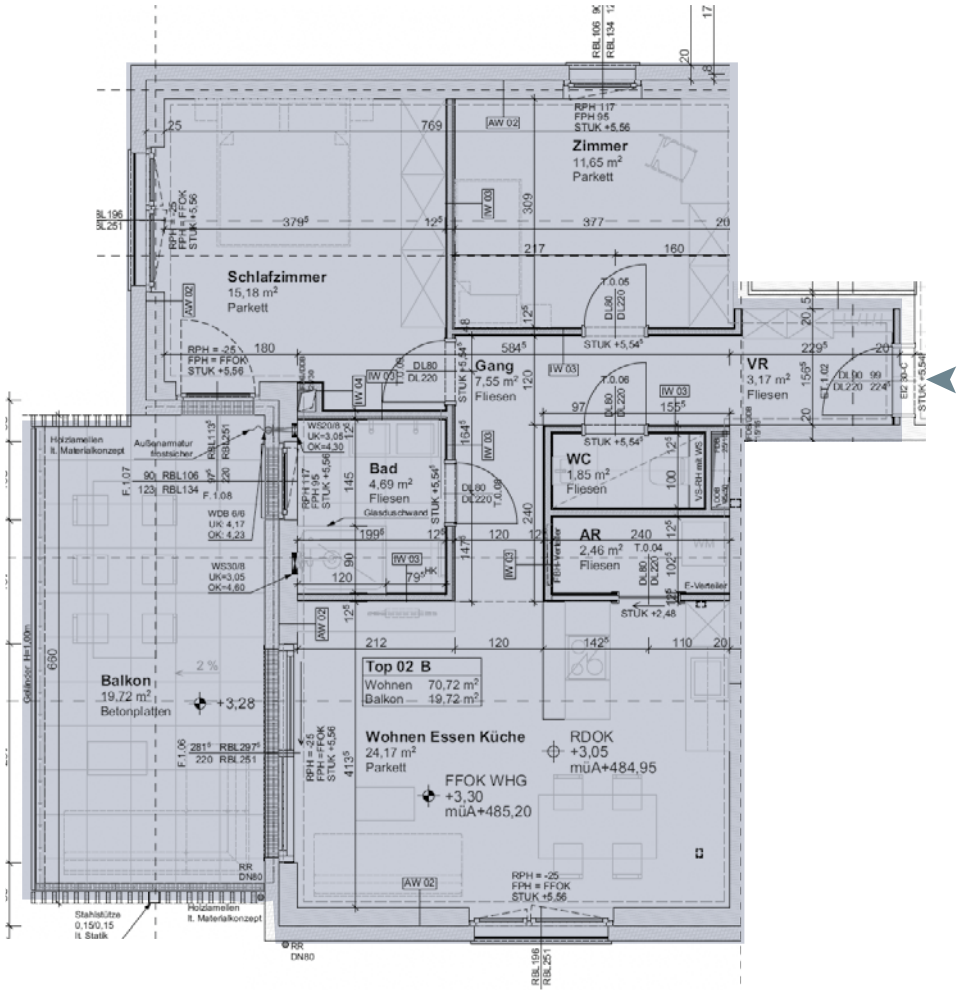
Vorraum	6,42 m²
WC	1,85 m²
Bad	4,75 m²
AR	1,38 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,35 m²
Schlafzimmer	12,08 m²
Gesamt	**50,93 m²**
Balkon	10,21 m²

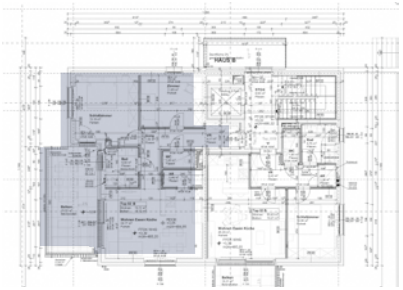


Haus B - Seeambiente

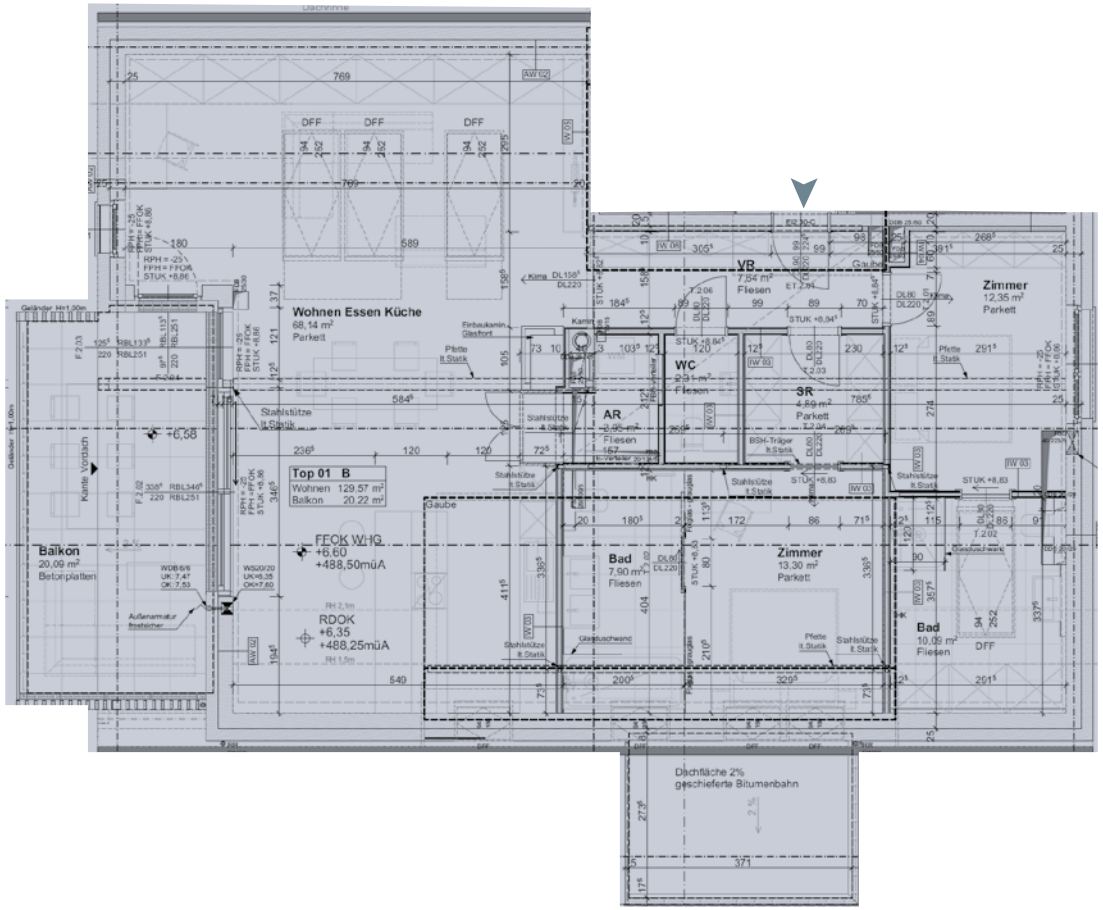
1. OG - Top 2

Vorraum	3,17 m²
Gang	7,55 m²
WC	1,85 m²
Bad	4,69 m²
AR	2,46 m²
Schlafzimmer	15,18 m²
Zimmer	11,65 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m²
Gesamt	**70,82 m²**
Balkon	19,72 m²



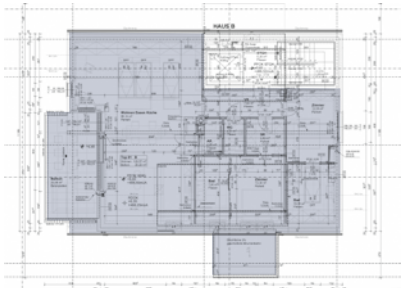


Haus B - Seeambiente



2. OG - Top 1

Vorraum	7,64 m²
WC	2,31 m²
SR	4,89 m²
AR	2,95 m²
Wohnen/Essen/Küche	67,98 m²
Zimmer	12,35 m²
Bad	10,09 m²
Zimmer	13,30 m²
Bad	7,90 m²
Gesamt	**129,41 m²**
Balkon	20,09 m²



www.ambiente-gmunden.at

BSW8 GmbH

part of

A&E THACI
IMMOBILIEN GmbH

GEMEINSAM BAUEN, GEMEINSAM WACHSEN

A&E Thaci: Fachwissen macht Bauprojekte sicher

Der gute Ruf des Trockenbauunternehmens in der Region brachte Familie Thaci im Jahr 2018 zu einem ersten Bauträgerprojekt. Das praktische Fachwissen, kombiniert mit persönlicher Erfahrung mit Werkzeugen aus allen Gewerken, ist bei Thaci gelebte Passion für perfekte Ergebnisse. Die Kenntnis der realen Preisstrukturen von Fremdleistungen und die ausschließliche Zusammenarbeit mit etablierten Unternehmen sind zusätzliche Garanten für den Erfolg.

Das regionale Betätigungsfeld als Bauträger bringt besondere Verpflichtungen mit sich: Durch die Nähe zu den Eigentümer/innen und Mieter/innen ist eine hochqualitative Ausführung besonders wichtig. Darüber hinaus steht Familie Thaci ihren Partnern und Kund/innen nach Möglichkeit aber auch über den Projektabschluss hinaus hilfreich zur Seite – etwa bei Fragen zur Bausubstanz, wenn es um Sanierungen, Rückbauten o.ä. geht.

KONTAKT

GEMEINSCHAFTSPROJEKT VON:

immobilienbär

Sueno Immobilien

Ein Projekt – zwei starke Partner.
Für Ambiente Gmunden arbeiten Immobilien Bär und Sueno Immobilien als gemeinsames Vermarktungsteam zusammen.

Wir bündeln unsere Erfahrung, unsere Netzwerke und unsere Stärken – damit Interessent/innen von Anfang an die bestmögliche Betreuung erhalten.

Ob bei Anfragen, Besichtigungen oder der Beratung: Wir begleiten Sie gemeinsam, abgestimmt und verlässlich. Auch im Marketing treten wir als Einheit auf, um die größtmögliche Sichtbarkeit zu erzielen. So entsteht ein Service, das nicht nur professionell ist, sondern sich auch gut anfühlt – persönlich, engagiert und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

Jetzt gleich Beratungsgespräch vereinbaren!

immobilien bär

Christoph Blank BSc.

M **+43 699 10 15 05 15**
E christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Sueno Immobilien

Gerald Mayr

M **+43 699 1166 2800**
E info@sueno.at

Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

www.sueno.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 |
St. Nr. 54 362/5479

UID: ATU 77373815, Fb.: FN 562655i

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.