2-3 Zimmer-Galeriewohnung mit atemberaubendem Blick auf den Wolfgangsee

Wohnbereich mit Terrasse

Objektnummer: 1607_2222

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5340 St. Gilgen
Baujahr:	ca. 2021
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.495.000,00 €

Provisionsangabe:

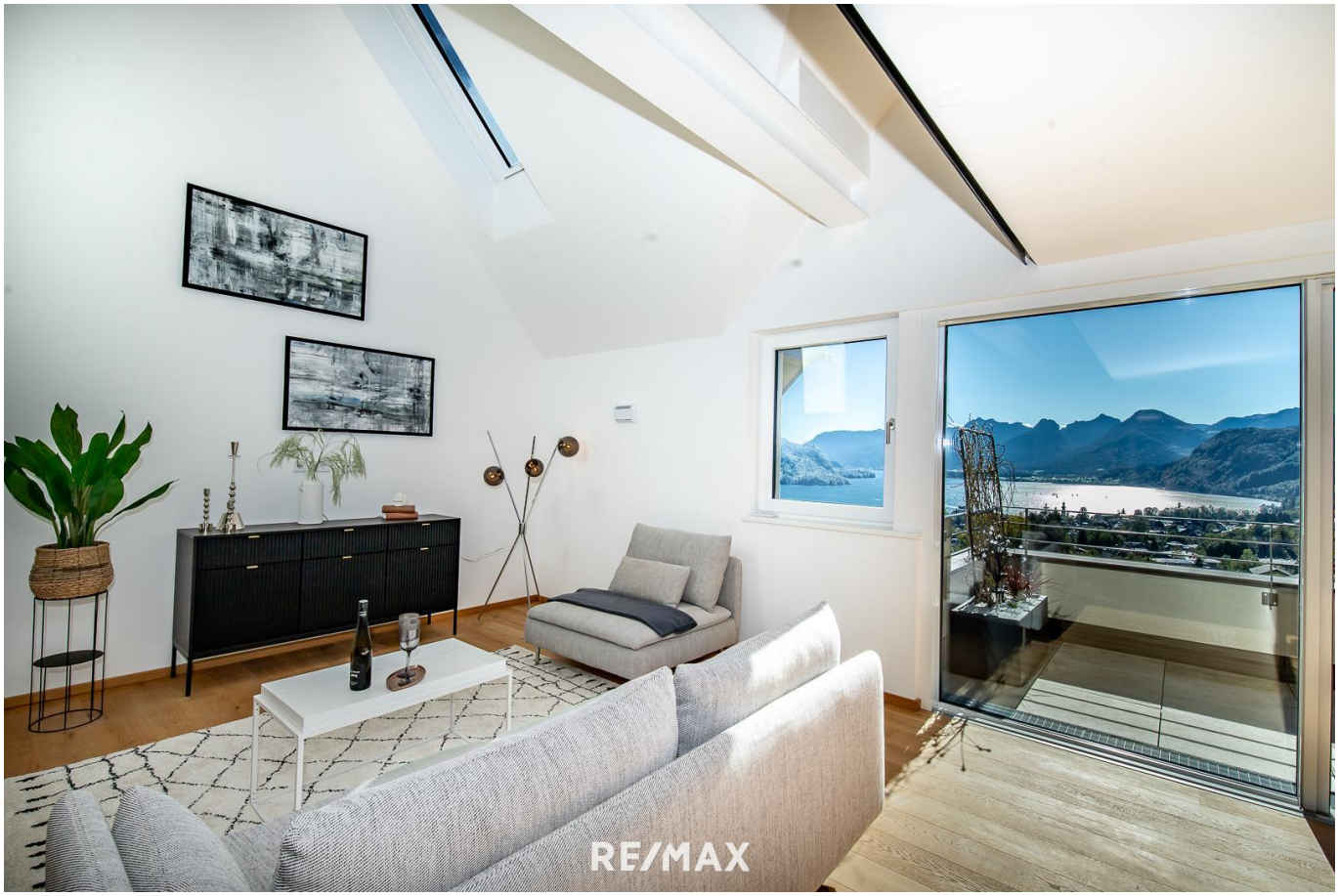
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

MBA Harald Prohaska

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl

T +43/6132/26757 26757


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

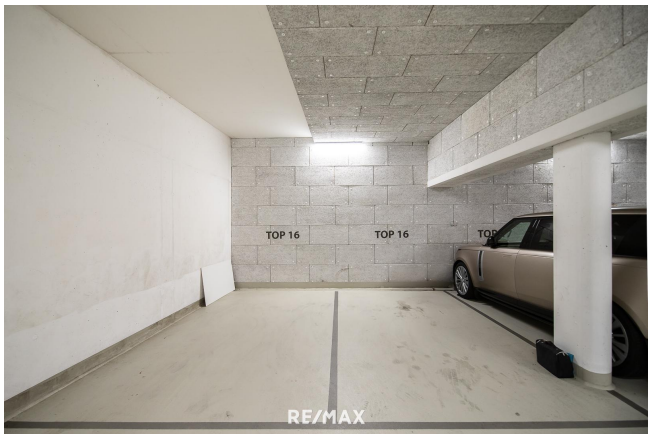
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


TOP 16
TOP 16
RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese exklusive 2-3 Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines modernen Mehrparteienhauses in der malerischen Gemeinde St. Gilgen. Das Gebäude, fertig gestellt im Jahr 2021, bietet Komfort auf höchstem Niveau, inklusive eines Aufzugs, der Sie bequem in alle Stockwerke und ins Kellergeschoss bringt.

Die ca. 136 m² große Wohnung überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 9 m² große Terrasse, die einen unvergleichlichen Blick auf den Wolfgangsee sowie den Schafberg und das Zwölferhorn bietet – perfekt für entspannte Stunden und gesellige Abende.

Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link
Video

Das Schlafzimmer ist ebenfalls ein Highlight und verfügt über direkten Zugang zum luxuriösen Badezimmer, das mit einer Walk-in-Dusche, einem Doppelwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ein separates WC und eine rund 46m² große Galerie runden das Raumangebot ab. In der Galerie besteht die Möglichkeit ein 2. Schlafzimmer mit Nasszelle herzustellen. Zusätzlich erwerben Sie zwei KFZ-Garagenstellplätze und ein zugeordnetes Kellerabteil. Diverse weitere Räumlichkeiten (Fahrradraum, etc.) stehen auf Allgemeinflächen zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist das innovative Heiz- und Kühlsystem der Liegenschaft, das ökologisch und ökonomisch zugleich ist. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine Bauteilaktivierung in den Geschossdecken, die durch Erdwärme und Erdkühle gespeist wird. Dieses System sorgt für ein außergewöhnlich angenehmes Wohnklima.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Elektrisch bedienbare Außenraffstores mit Sonnen- und Windwächter, passive Wohnraumlüftung, hochwertiger Echtholzparkett, edle Fliesen und dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit Isolierverglasung garantieren höchsten Wohnkomfort.

Die Lage der Wohnung ist ideal: In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Bushaltestellen sowie das charmante Zentrum von St. Gilgen mit seinen Restaurants und Boutiquen. Volks- und Neue Mittelschule, der Kindergarten, die St. Gilgen International School, das öffentliche Strandbad, die Schiffsanlegestelle der Wolfgangsee-Schifffahrt und die Zwölferhornseilbahn sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Stadt Salzburg mit ihrem internationalen Flughafen liegt etwa 30 km entfernt, und die europäische Kulturhauptstadt Bad Ischl erreichen Sie nach rund 25 km.

Die aktuellen, monatlichen Betriebskosten in Höhe € 550,-- umfassen die Bewirtschaftungskosten, die Rücklage, die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Umsatzsteuer.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt werden muss. Die angegeben Flächenangaben wurden aus dem Nutzwertgutachten übernommen.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause am Wolfgangsee erwartet Sie!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	30.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.63
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A+

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".