

# Einzigartige 2-Zimmer- Eigentumswohnung mit Blick auf den Wolfgangsee – vollständig renoviert und modern ausgestattet



**Au, 5360 St. Wolfgang (Top 5)**





Quelle: Google Earth

## Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortseingang von St. Wolfgang, sodass Sie den Wolfgangsee und alle Freizeitmöglichkeiten sowie Geschäfte und Restaurants in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichen können.

Erkunden Sie die Region bei einer entspannten Schifffahrt oder einer aufregenden Fahrt mit der berühmten Schafbergbahn.

Die Kulturhauptstadt Bad Ischl liegt nur 18 km entfernt, und die Mozartstadt Salzburg mit ihrem internationalen Flughafen erreichen Sie nach ca. 50 km.



## Aufteilung & Ausstattung

**Die gesamte Liegenschaft wurde vor ein paar Jahren umfangreich saniert!**

Eines der beiden Zimmer kann beispielsweise als geräumiges Wohnzimmer genutzt werden, während das andere als gemütliches Schlafzimmer dient.

Vom Balkon aus haben Sie einen traumhaften Blick auf den Wolfgangsee und die umliegende Bergwelt – der perfekte Ort, um in Ruhe zu entspannen und die Natur zu genießen.

Die offene Küche ist modern und mit einer praktischen Einbauküche versehen, die genügend Platz für gemeinsames Kochen bietet.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einer eleganten Walk-in-Dusche ein echter Hingucker, und das separate WC ist bequem vom Vorraum aus zugänglich. In der Wohnung besteht aktuell die Möglichkeit einen Kaminanschluss zu nutzen.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Abstellabteil und ein PKW-Abstellplatz im Freien.





# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

<b>Objekt-ID</b>	1607-2236
<b>Straße</b>	Au 114, Top 5
<b>Ort</b>	5360 St. Wolfgang
<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Baujahr</b>	ca. 1976

## ENERGIEINFORMATIONEN

<b>Heizungsart</b>	Nah-/Fernwärme
<b>HWB</b>	73 kWh / A
<b>fGEE</b>	1,09

## PREIS

<b>Kaufpreis</b>	EUR 375.000,-
<b>Betriebskosten inkl. HK</b>	
<b>und Reparaturrücklage ca.</b>	EUR . . 250,-

Die angegebenen, monatlichen Betriebskosten in Höhe von ca. € 250,- sind inklusive anteilige Betriebskosten, Heizung und Reparaturrücklage und wurden anhand von Informationen des Eigentümers dargestellt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung mit Seeblick in einer der schönsten Regionen des Salzkammerguts!

## INFOS

<b>Wohnfläche</b>	54,53 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	8,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	2
<b>PKW - Stellplatz</b>	1
<b>Möbliering</b>	vollmöbliert

## ZUSATZINFO

### Umfangreich renoviert & instand gesetzt

- Neues Dach & Dämmung (2021)
- Vollwärmeschutz (2008) und Westfassade (2021)
- Dreifachverglaste Fenster (2008)
- Neue Elektrik, Böden und Sanitäranlagen (2021)

# Grundriss



Grundriss als schematische Darstellung



# RE/MAX

## im Salzkammergut

### Kontaktieren Sie uns!

### Beratung - Bewertung - Verkauf

Als RE/MAX - Immobilienmakler, sind wir die örtlichen Experten. Wir kennen das innere Salzkammergut wie unsere Westentasche, daher sind wir bei Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie bis hin zum Vertragsabschluss und der Übergabe. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt vermittelt mehr Immobilien als RE/MAX.



#### **Harald Prohaska MBA**

RE/MAX Broker/Manager  
Makler, Premium Agent

M +43 699 12 03 05 12

T +43 6132 26 757

E [h.prohaska@remax-bad-ischl.at](mailto:h.prohaska@remax-bad-ischl.at)

#### **RE/MAX Bad Ischl**

Inhaber: Matthias Rettenbacher  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl  
[office@remax-bad-ischl.at](mailto:office@remax-bad-ischl.at)

[www.remax-bad-ischl.at](http://www.remax-bad-ischl.at)

**RE/MAX**  
Bad Ischl