

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



Reitnerstraße, 5340 St. Gilgen





Quelle: Google Earth

Lage und Umgebung

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-Schiffahrt 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.



Wohn- Essbereich

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

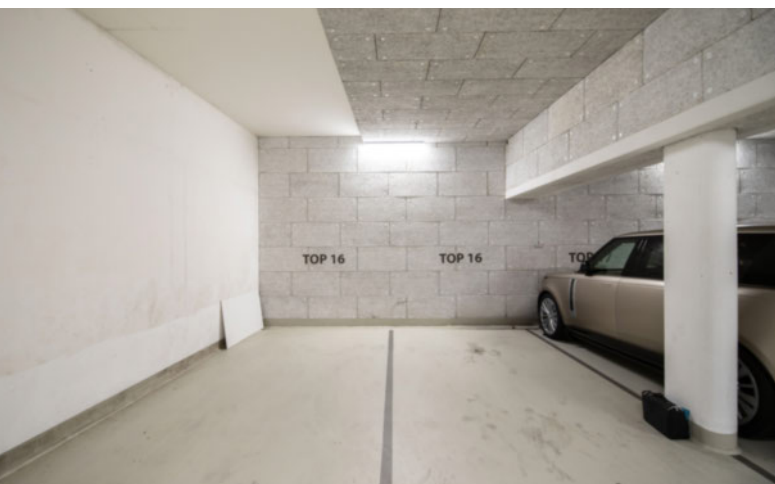
Die ca. 136 m² große Wohnung überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 9 m² große Terrasse, die einen unvergleichlichen Blick auf den Wolfgangsee sowie den Schafberg und das Zwölferhorn bietet – perfekt für entspannte Stunden und gesellige Abende.



Ansprechende Räumlichkeiten

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.

Besonders hervorzuheben ist das **innovative Heiz- und Kühlsystem** der Wohnung, 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.

Zusätzlich erwerben Sie zwei KFZ-Garagenstellplätze und ein zugeordnetes Kellerabteil. Diverse weitere Räumlichkeiten (Fahrradraum, etc.) stehen auf Allgemeinflächen zur Verfügung.

Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607-2222
Straße	Reiternstraße 8/Top 16
Ort	5340 St. Gilgen
Objektart	Eigentumswohnung
Fertig gestellt	2021

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Erdwärmepumpe
HWB	30 kWh/m²a / A
fGEE	0,63 / A+

PREIS

Kaufpreis	EUR . 1.495.000,-
Betriebskosten montl. ca.	.EUR 550,-

WISSENSWERTES

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

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Ihr neues Zuhause am Wolfgangsee erwartet Sie!

INFOS

Wohnfläche	ca. 136 m²
Terrasse	ca. 9 m²
Kellerfläche	ca. 5,7 m²
Zimmer	2-3
Badezimmer	1
WC	1
Tiefaragen Stellplätze	2

WEITERE INFOS:

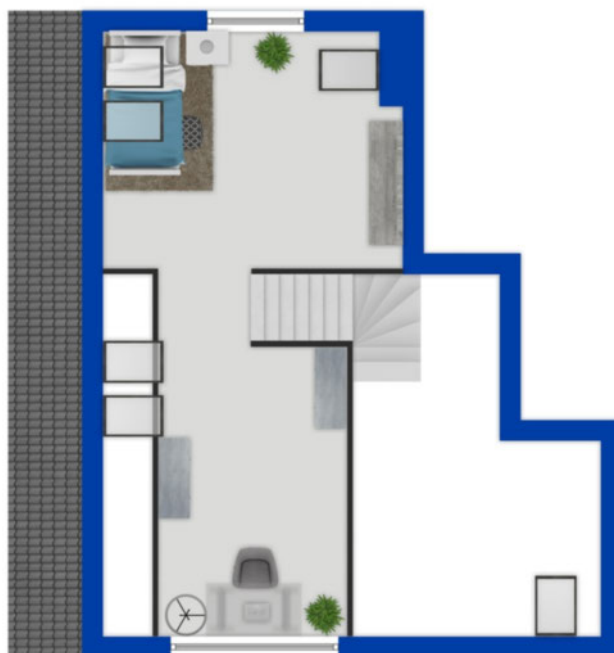
Bitte beachten Sie, dass die Wohnung als **Hauptwohnsitz** genutzt werden muss.

Die angegebenen Flächenangaben wurden aus dem Nutzwertgutachten übernommen.

Grundrisse als schematische Darstellung



Obergeschoss



Dachgeschoss



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

RE/MAX Bad Ischl

Inhaber: Matthias Rettenbacher
Esplanade 4
4820 Bad Ischl
office@remax-bad-ischl.at

www.remax-bad-ischl.at

RE/MAX
Bad Ischl