

# Exklusives Wohnerlebnis 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und Parkplatz



**Wirling, 5360 St. Wolfgang**



**Scan me!**

Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.





Quelle: Google Maps

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend. Die **Bushaltestelle ist in nur ca. 8 Gehminuten erreichbar**, sodass Sie bequem nach **Bad Ischl, St. Wolfgang oder Salzburg** gelangen. Die Nähe zur **Kaiserstadt Bad Ischl** sowie die umliegenden Seen und Berge bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – ob Wandern, Radfahren oder Golfen.

Dank der **guten Verkehrsanbindung** und der malerischen Umgebung ist diese Wohnung ein perfekter Ort zum entspannten Wohnen.



## Willkommen in der idyllischsten Region im inneren Salzkammergut!

Mit dem **Lift** gelangen Sie in den **4. Stock** dieser charmanten 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Adresse **5360 St. Wolfgang, Wirling 36**. Die Wohnung besticht durch den **malerischen Panoramablick mit Südausrichtung!** Ebenso durch **eine durchdachte Raumaufteilung**, sowie durch die **hervorragende Ausstattung**.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das ehemals als reines Golfhotel genutzt wurde.

Ein **außergewöhnliches Wohnambiente** mit Zugang zu den Annehmlichkeiten des Golfclubs wartet auf Sie!

Mit einer **Wohnfläche von 48,71 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung eine ideale Größe für Singles und Paare. Der **sonnige Balkon** verspricht zudem entspannte Abendstunden mit unverbaubarem **Weitblick** in die beeindruckende Berglandschaft des Wolfgangtals.



## Raumaufteilung & Ausstattung:

- / **Vorraum** – einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für die Garderobe
- / **Wohn- und Essbereich** – lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche
- / **Schlafzimmer** – gemütlicher Rückzugsort
- / **Badezimmer** – modern ausgestattet mit hochwertigen Armaturen
- / **separates WC** – mit spülrandlosem Becken und zeitgesteuerter Lüftung
- / **Balkon** – nach Süden hin ausgerichtet, somit ganztags Sonne
- / **Kellerabteil**
- / gemeinschaftlicher **Fahrradkeller**
- / **PKW-Abstellplatz** – 11,75 m<sup>2</sup> große Parkfläche inkludiert



## Besondere Highlights

- / **große Glasfront mit elektrischer Innenvorhangsteuerung & Fliegengitter (2023)** – für optimalen Lichteinfall und Komfort
- / **Velux Dachflächenfenster (2020)** – Bad mit zusätzlicher Innen- und Außenjalousie
- / **hochwertige Innenausstattung** – italienische Keramik, Parkettboden und moderne Sanitärausstattung
- / **Küche mit Marken-Elektrogeräten (Bosch Geschirrspüler)** – perfekt für Hobbyköche
- / **Außenjalousie „Velux Solar“ (2021)** – optimale Verdunkelung und Wärmeregulierung

# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607-2256
Ort	St. Wolfgang
Objektart	zum Kauf
Objekttyp	Wohnung
Etage	4. Stock
Baujahr/Umbau	1970/90er Jahre

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gaszentralheizung
HWB	109 kWh / D
fGEE	2,52/m <sup>2</sup> a / D

## AUSSTATTUNG

Einbauküche mit E-Geräte

## PREIS

Angebotspreis	215.000,- EUR
Käuferprovision	3 % zzgl. 20 % USt
Betriebskosten*	334,83 EUR

\***Betriebskosten:** die monatlichen Betriebskosten betragen € 334,83 und beinhalten bereits sämtliche Kosten wie Warmwasser, Kanal, Müll, Instandhaltung, Verwaltung, Rücklage sowie auch die Heizung

## FLÄCHEN

Wohnfläche	48,71 m <sup>2</sup>
Balkon	12,41 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	1,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Lift	ja

## WISSENSWERTES

/ **PKW-Abstellplatz** im Kaufpreis bereits **inkludiert**

## ZUR ALLGEMEINNUTZUNG

/ **Fahrradkeller + Waschküche**

# Grundriss



Grundriss als schematische Darstellung möbliert



# 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.



#### **Sabina Pobric**

RE/MAX Associate

ÖNORM-zertifizierte Immobilienvermittlerin

M +43 660 35 00 780

T +43 6132 26 757

E [s.pobric@remax-bad-ischl.at](mailto:s.pobric@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