

**Exklusives Wohnerlebnis – Charmante  
2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und Parkplatz**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1607\_2256**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5360 St. Wolfgang am Wolfgangsee
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Wohnfläche:</b>	48,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,52
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Sabina Pobric**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl

T +43/6132/26757 26757  
H +43 660 35 00 780







RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnerlebnis in St. Wolfgang – Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und Parkplatz** 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. **Immobilien Slideshow ansehen unter**

**folgendem Link: [Video](#)** Raumaufteilung & Ausstattung: • Vorraum – einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für 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 – zusätzlicher Stauraum und 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

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 Wohnen oder als Rückzugsort für erholsame Wochenenden.

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

Die Wohnung erwartet Sie! Lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnangebot überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren!A

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".