

# Exklusive Chance: Großzügige Eigentumswohnung mit unvergleichlichem Blick auf den Wolfgangsee



Balkon mit Wolfgangseeblick

Objektnummer: 1607\_2237

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. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	71,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

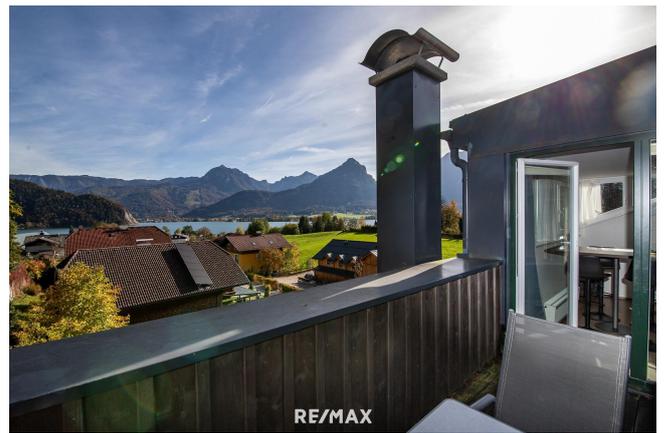
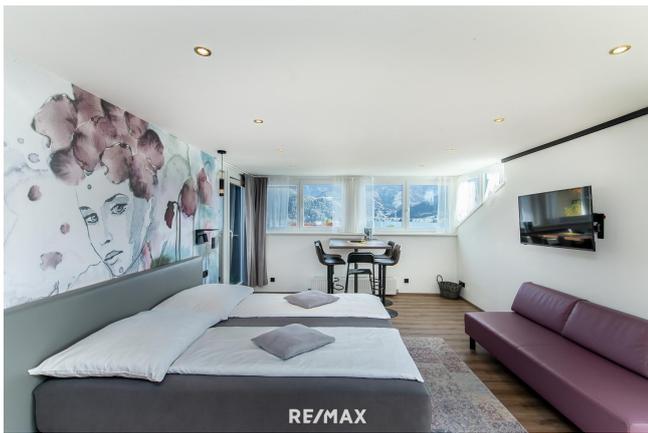
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Harald Prohaska**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl









RE/MAX

## Objektbeschreibung

### **Exklusive Chance: Großzügige Eigentumswohnung mit unvergleichlichem Blick auf den Wolfgangsee**

Diese wunderschöne, vor ein paar Jahren umfangreich renovierte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung erstreckt sich über großzügige 71 m<sup>2</sup> laut Nutzwertgutachten und bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben in St. Wolfgang am Wolfgangsee benötigen. Im Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses gelegen, besticht die Wohnung durch ihre ruhige Lage, hochwertige Ausstattung und den einmaligen Ausblick auf den Wolfgangsee und die majestätische Berglandschaft des Salzkammerguts.

### **Aufteilung & Ausstattung**

Das großzügige Wohnzimmer mit rund 26 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur den Zugang zu einem ca. 7 m<sup>2</sup> großen Balkon, sondern auch den Zutritt zu einer zusätzlichen, ca. 7 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse – beide mit herrlichem Seeblick. Aktuell wird dieser Raum auch als Schlafzimmer genutzt. Ein weiteres, gemütliches Schlafzimmer steht ebenfalls zur Verfügung. Die moderne Einbauküche ist funktional und stilvoll zugleich, mit einer gemütlichen Sitzecke, die zum gemeinsamen Kochen einlädt. Das luxuriöse Badezimmer ist mit einer eleganten Dusche, einer Badewanne, Waschbecken und einem Fenster ausgestattet – ein echter Wohlfühlort. Ein separates WC sowie ein Abstellraum runden den praktischen Grundriss ab. In der Wohnung besteht aktuell die Möglichkeit einen Kaminanschluss zu nutzen.

**Umfangreich renoviert & instandgesetzt** Die gesamte Liegenschaft wurde in den letzten Jahren umfassend saniert: - Neues Dach mit Dämmung aus 2021 - Vollwärmeschutz (aus ca. 2008) und Westfassade aus 2021 - Zweifachverglaste Fenster (aus ca. 2008) - Neue Elektrik, Böden und Sanitäranlagen aus 2021

**Zusätzliche Annehmlichkeiten** Neben der tollen Eigentumswohnung erwerben Sie zusätzlich einen eigenen Carport-Stellplatz sowie einen zusätzlichen PKW-Abstellplatz im Freien, um Ihren Wohnkomfort abzurunden.

**Perfekte Lage in St. Wolfgang** Die Wohnung liegt nahe am Ortseingang von St. Wolfgang, sodass Sie den Wolfgangsee, die charmanten Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten in wenigen Minuten zu Fuß erreichen.

Ob eine entspannte Schifffahrt auf dem Wolfgangsee oder eine Fahrt mit der historischen Schafbergbahn – die Region bietet Erholung und Abenteuer gleichermaßen. Bad Ischl, die Kulturhauptstadt der Region, ist nur 18 km entfernt, und Salzburg, die Mozartstadt mit internationalem Flughafen, erreichen Sie in etwa 50 km.

**Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link: [Video](#)** Die angegebenen, monatlichen Betriebskosten in Höhe von ca. € 330,- sind inklusive anteilige Betriebskosten, Heizung und Reparaturrücklage und wurden anhand von Informationen des Eigentümers dargestellt. **Im selben Objekt stehen noch weitere Wohnungen zur Verfügung :**

<https://www.remax.at/de/1607-2076> <https://www.remax.at/de/1607-2236> Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, Ihre Traumwohnung mit Seeblick in einer der schönsten Regionen Österreichs zu sichern. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 73.0  
wärmkWh/  
ebed (m<sup>2</sup>a)  
arf:

KlassC  
e Hei  
zwar  
meb  
edarf  
:  
Fakt 1.09  
or G  
esam  
tener  
gieeff  
izien  
z:  
KlassC  
e Fa  
ktor  
Gesam  
nten  
ergie  
effizi  
enz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".