

**Exklusive Rarität: Traumhafte
2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Seeblick am
Wolfgangsee**



Titelbild Top 4

Objektnummer: 1607_2076

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5360 St. Wolfgang am Wolfgangsee
Baujahr:	ca. 1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	44,68 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



MBA Harald Prohaska

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl

T +43/6132/26757 26757







Objektbeschreibung

Exklusive Rarität: Traumhafte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Seeblick am

Wolfgangsee Erfüllen Sie sich den Wunsch nach einer tollen Eigentumswohnung im idyllischen St. Wolfgang – im Herzen des wunderschönen Salzkammergutes! Diese charmante, sehr sonnige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit herrlichem Ausblick auf den Wolfgangsee und die umliegende Berglandschaft bietet alles, was das Herz begehrt.

Aufteilung & Ausstattung Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 45 m² laut Nutzwertgutachten. Sie umfasst aktuell zwei gemütliche Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zu einem sonnigen, ca. 5 m² großen Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist. Genießen Sie dort die einmalige Aussicht auf den See und die umliegende Bergwelt. Der offene Wohn-/Küchenbereich bietet eine einladende Atmosphäre mit einer integrierten Küche und Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer hochwertigen Walk-in-Dusche ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates WC. 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 Zur Wohnung gehört ein eigener, parifizierter PKW-Außenstellplatz sowie ein ca. 2 m² großer Abstellbereich vor der Wohnungseingangstür – für zusätzlichen Stauraum und Komfort. **Lage & Freizeitmöglichkeiten** In nur wenigen

Minuten erreichen Sie den malerischen Wolfgangsee und können ein erfrischendes Bad im kristallklaren Wasser genießen – der See zählt zu den wärmsten und schönsten im gesamten Salzkammergut. Der historische Ortskern von St. Wolfgang mit seinen charmanten Geschäften, Restaurants und der Schiffsanlegestelle ist nur 10 Gehminuten entfernt. Eine öffentliche Bushaltestelle befindet sich unweit der Liegenschaft. Die Region bietet das ganze Jahr über eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – von Wassersport über Wandern bis hin zu kulturellen und kulinarischen Genüssen. Die Kulturhauptstadt Bad Ischl liegt nur 18 km entfernt, und die Mozartstadt Salzburg mit ihrem internationalen Flughafen erreichen Sie nach ca. 50 km. Die angegebenen, monatlichen Betriebskosten in Höhe von ca. € 200,-- sind inklusive anteilige Betriebskosten, Heizung und Reparaturrücklage und wurden anhand von Informationen des Eigentümers dargestellt. **Immobilien Slideshow ansehen unter**

folgendem Link [Video](#) Im selben Objekt stehen noch weitere Wohnungen zur Verfügung

: <https://www.remax.at/de/1607-2237> <https://www.remax.at/de/1607-2236> Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr Traumdomizil am Wolfgangsee. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 73.0

darf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwäC

rmebedarf:

Faktor Gesam 1.09

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor C
Gesamtenergi
effizienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".