

## **Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Seeblick am Fuße des Zwölferhorns**



Ausblick zum Schafberg

**Objektnummer: 918**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Adresse                       | Helenenstraße                      |
| Art:                          | Wohnung                            |
| Land:                         | Österreich                         |
| PLZ/Ort:                      | 5340 Sankt Gilgen                  |
| Baujahr:                      | 2015                               |
| Zustand:                      | Neuwertig                          |
| Alter:                        | Neubau                             |
| Wohnfläche:                   | 74,16 m <sup>2</sup>               |
| Nutzfläche:                   | 80,00 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer:                       | 3                                  |
| Bäder:                        | 1                                  |
| WC:                           | 2                                  |
| Balkone:                      | 2                                  |
| Stellplätze:                  | 1                                  |
| Keller:                       | 9,79 m <sup>2</sup>                |
| Heizwärmebedarf:              | A++ 17,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,34                           |
| Gesamtmiete                   | 1.612,82 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 1.149,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.449,68 €                         |
| Betriebskosten:               | 173,19 €                           |
| Heizkosten:                   | 122,68 €                           |
| USt.:                         | 40,46 €                            |
| Infos zu Preis:               |                                    |

in den Betriebskosten inkludiert sind die Heizkosten; Sonstige Kosten BK PP (mit 20 % Ust.)

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

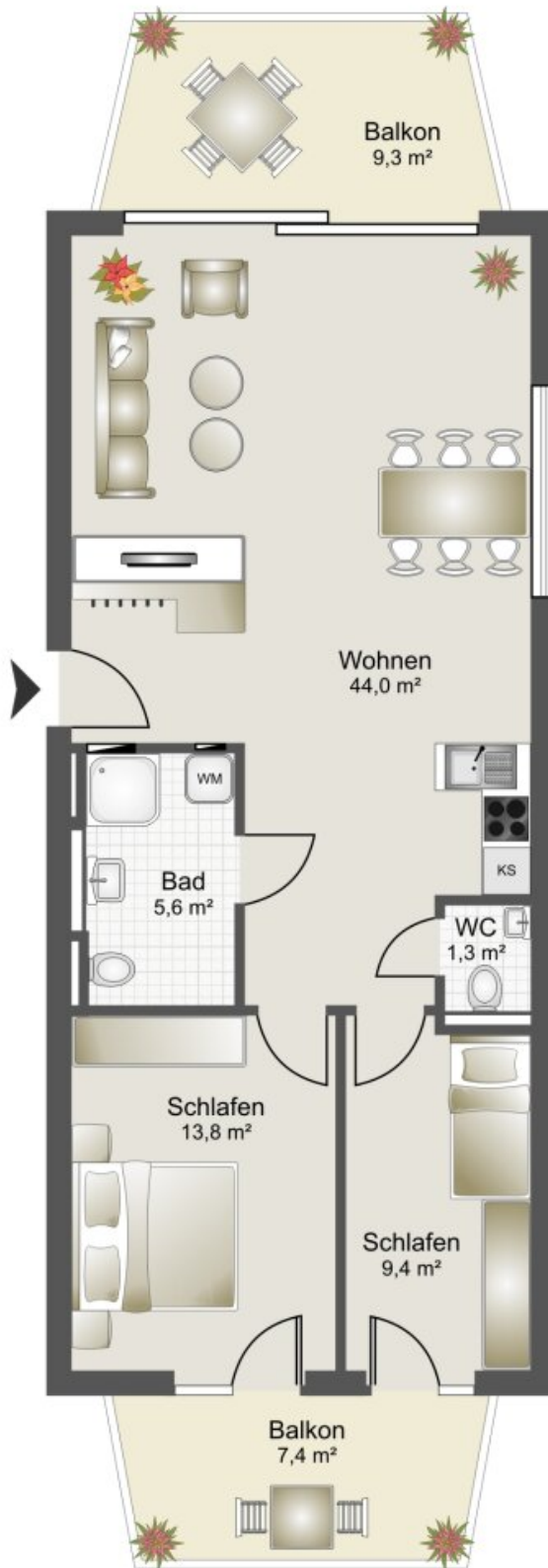
## Ihr Ansprechpartner











Obergeschoss/Top 9



# Objektbeschreibung

## **Wohnen, wo andere Urlaub machen – am Fuße des Zwölferhorns mit Blick auf den Wolfgangsee**

Ein herrlicher Ausblick, eine wunderschöne, neuwertige Wohnung mit hochwertiger Ausstattung – Ihr neues Zuhause inmitten des Salzkammerguts.

Diese Wohnung vereint alpinen Lifestyle mit moderner Wohnqualität. Das großzügige Wohn-Esszimmer öffnet sich mit Panoramablick auf die umliegende Bergwelt – der perfekte Ort, um den Tag zu beginnen oder ausklingen zu lassen. Morgens grüßt die Sonne schon auf dem Balkon mit atemberaubendem Seeblick – ideal für ein Frühstück in der frischen Bergluft. Am Abend genießen Sie die letzten Sonnenstrahlen auf dem Westbalkon mit Blick auf die sanft leuchtenden Gipfel.

Zwei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie eine separate Toilette runden das Raumangebot ab.

### **Ideal für Sportler und Naturliebhaber:**

Direkt am Fuße des Zwölferhorns gelegen, bietet sich diese Wohnung perfekt für aktive Menschen an. Ob Bergsteigen, Wandern, Laufen oder Radfahren – hier beginnt das Abenteuer direkt vor der Haustür. Der Wolfgangsee ist fußläufig erreichbar und lädt zum Schwimmen, Segeln oder Stand-Up-Paddeln ein. Das gesamte Salzkammergut liegt Ihnen zu Füßen – ein Paradies für jede Jahreszeit.

### **Ausstattung & Highlights:**

- Anspruchsvolle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen
- Offene Küche, harmonisch in den Wohnraum integriert
- Zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Westbalkon
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separate Gäste-Toilette mit Handwaschbecken
- Großes, tageshelles Kellerabteil im Erdgeschoss
- Ein überdachter Parkplatz und ein Außenstellplatz
- Hochwertige Parkett- und Feinsteinböden, Fußbodenheizung

- Elegante Bäder mit Design-Linie von *Villeroy & Boch*
- Nur 11 Wohneinheiten, zwei getrennte Stiegehäuser
- Zwei Personenaufzüge von der Tiefgarage bis in die Wohnebenen
- Exklusive Bauweise, nur 17 kWh/m<sup>2</sup> Heizwärmebedarf – **Niedrigenergiebauweise**
- Fernwärme, Fußbodenheizung und kontrollierte Wohnraumlüftung

### **Hinweis zum Energieausweis:**

Der aktuelle Energieausweis entspricht nicht mehr dem neuesten Stand, da derzeit eine **Photovoltaik-Anlage** installiert wird – ein zusätzlicher Vorteil, der künftig für noch geringere Energiekosten und eine nachhaltige Wohnqualität sorgt.

### **Fazit:**

Ein Wohnvergnügen der Extraklasse – für alle, die das Leben in den Bergen lieben, ohne auf Komfort zu verzichten. Hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <6.000m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap