

## Elegante Dachgeschoß-Wohnung in St. Gilgen



Wohnraum

**Objektnummer: 513/2983**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5340 St. Gilgen
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 15,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,50
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	414,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	181,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Berndt KRETSCHMER**

Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +43 662 65 85-110

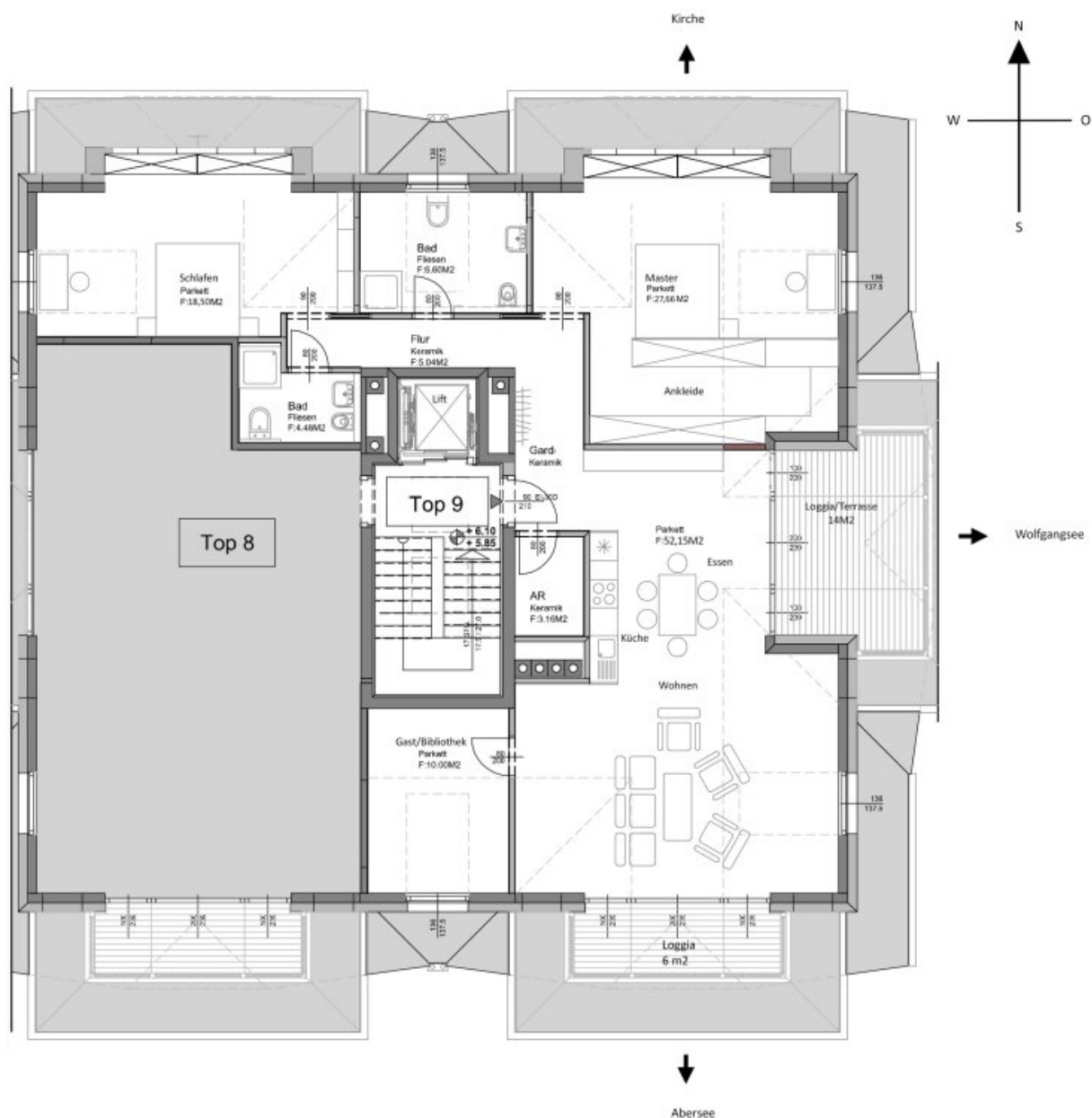












## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung umfasst den Großteil des Dachgeschosses der „Gangsteigvilla“, die im traditionellen Salzkammergutstil als Mehrfamilienhaus errichtet wurde. Durch diese Lage, (erschlossen mit Lift und barrierefrei), hat man von allen Räumen einen Rundum-Blick über die Dächer von St. Gilgen, auf die Berge und den gesamten See, bis ins Steirische Salzkammergut.

Die zeitlose, elegant ausgestattete Wohnung beeindruckt mit ihrem großzügigen Grundriss: über 50m<sup>2</sup> großem Wohn- u. Speisezimmer mit integrierter, offener Küche, sowie 27m<sup>2</sup> großem Master-Bedroom. Ebenso gelangt man vom Wohnzimmer zu einer 14m<sup>2</sup> großen, komplett überdachten Loggia, die somit auch an warmen Sommerregentagen genutzt werden kann. Weiters gibt es nach Süden einen 6m<sup>2</sup> großen, ebenfalls überdachten Balkon mit schönem Seeblick. Zwischen den beiden Hauptschlafzimmern liegt das große Master-Bad mit WC und schönem Blick zur Kirche, gegenüber ein Gästebad mit WC und Dusche. Vom großen Wohnzimmer begehbar besteht ein nach Süden orientiertes Arbeits- oder Gästezimmer. Die Wohnung ist damit sowohl für einen großzügigen 2-Personenhaushalt sowie mit ihren drei geräumigen Schlafzimmern und zwei Bädern ebenso für eine Familie geeignet. In allen Räumen wurde hochwertiger Eichenparkettboden verlegt, die Küche mit Miele-Geräten vom Tischler eingebaut. Weiters verfügt die Wohnung über umfangreiche maßgefertigte Einbauten, die verbleiben und im Kaufpreis inkludiert sind. Die Sanitärgegenstände stammen von Villeroy & Boch, die Waschtische in den Bädern verfügen über Marmoroberflächen. Das im Erdgeschoss des Hauses gelegene Kellerabteil sowie der zur Wohnung gehörende Parkplatz vor dem Haus und der obere Stellplatz in der funkgesteuerten Doppelparker-Garage erlauben ein komfortables Wohnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

Universität <10.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <6.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.