

## **Traumhaus in St. Wolfgang: 5 Zimmer, Garten, Garage, top Ausstattung zum Kauf!**



**Objektnummer: 261035-9**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5360 St. Wolfgang im Salzkammergut
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,66
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



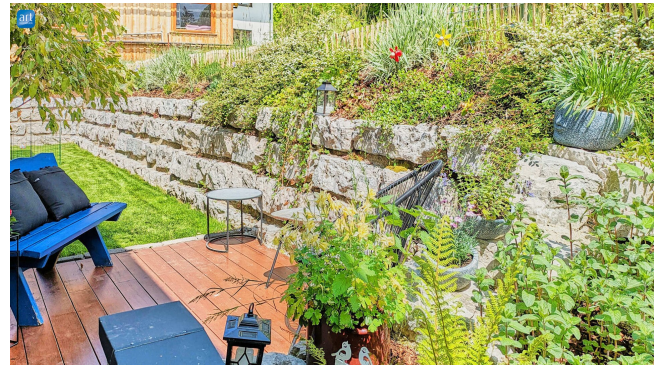
### **Ing. Christian Adam**

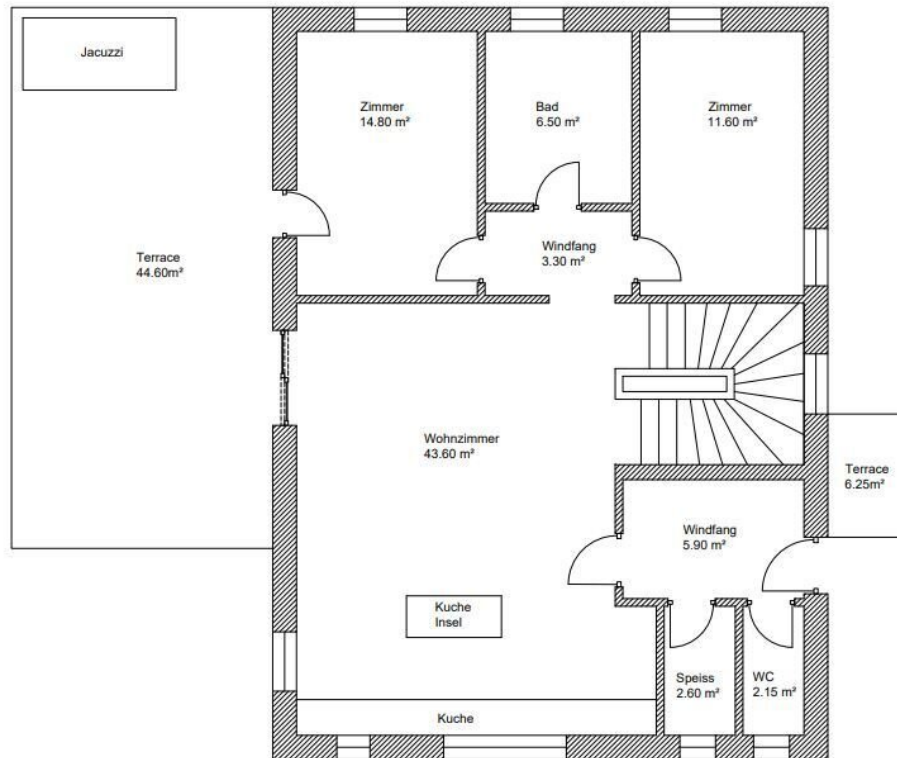
ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

H +43 676 846629 207

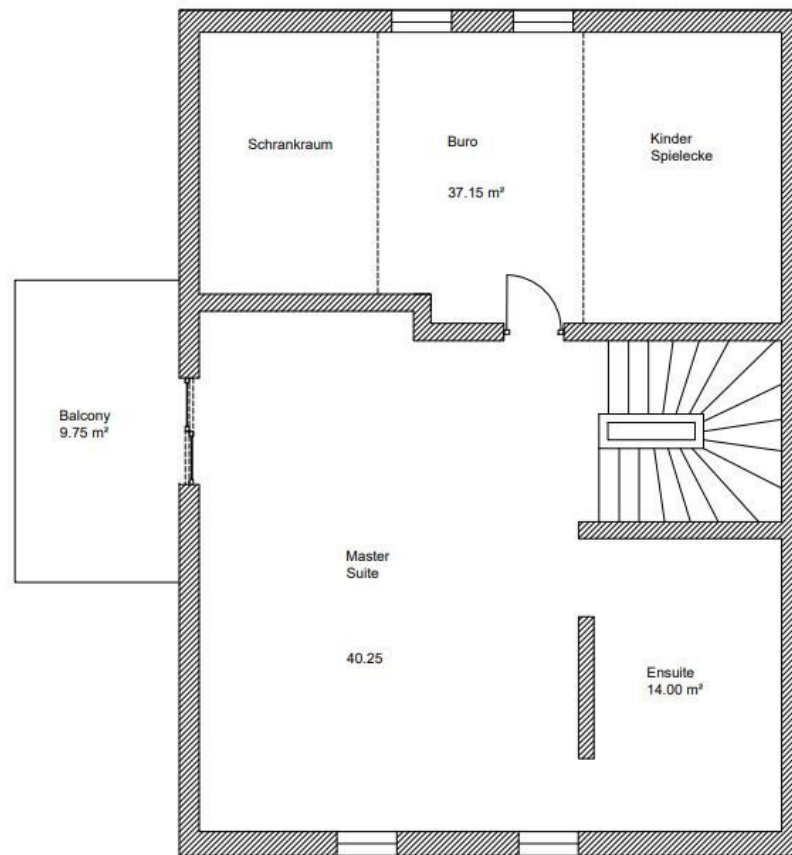
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



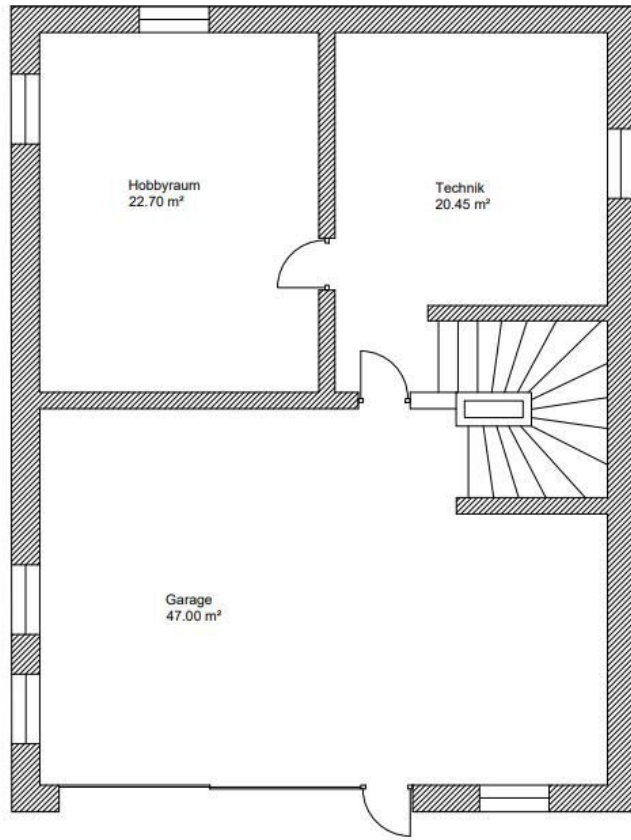




EG  
90.45 m<sup>2</sup>



OG  
90.45 m<sup>2</sup>



UG  
90.15 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Lage/Infrastruktur:

liegt direkt am Wolfgangsee in St. Wolfgang - Gemeindegebiet St. Gilgen - und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Salzkammergut. Der Ort bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Natur, Lebensqualität und guter Infrastruktur.

Im Ortszentrum finden sich Nahversorger, Gastronomie, Ärzte, Bank und Schule. Die Anbindung erfolgt über die B158 mit Busverbindungen in die Region; Bad Ischl ist in ca. 15 Minuten erreichbar, Salzburg in rund 50 Minuten.

Ried überzeugt zudem durch seine ruhige, erhöhte Sonnenlage mit schneller Nähe zum See und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – von Wassersport bis Wandern.

## Beschreibung:

### Neuwertiges Einfamilienhaus mit Berg- und Seeblick in St. Wolfgang / Ried

In erhöhter Sonnenlage oberhalb von St. Wolfgang im Salzkammergut, nur 300 Meter vom Wolfgangsee entfernt, präsentiert sich dieses 2023 fertiggestellte Einfamilienhaus als seltene Gelegenheit im Salzkammergut.

Auf ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt das Haus mit offenem, lichtdurchflutetem Wohn-, Ess- und Küchenbereich samt hochwertiger Breitschopf-Küche (Siemens & Bora), vorbereitetem Kaminanschluss sowie direktem Zugang zur großzügigen Terrasse mit Tropenholzbelag und Whirlpool. Der rund 200 m<sup>2</sup> große, pflegeleichte Garten mit Granitsteinmauern und Gartenhaus bietet Privatsphäre und herrlichen Bergblick.

Das Raumkonzept umfasst 3–4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, Büro, Spielzimmer sowie eine exklusive Master-Suite mit offenem Dachstuhl, Bad en suite und überdachtem Balkon mit Berg- und Teilseeblick.

Im Untergeschoss befinden sich Hobbyraum mit Kochnische, Weinkeller, Technik- und Abstellräume sowie eine beheizte Doppelgarage.

## Highlights:

Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung (inkl. Garage), hochwertige Eichenböden, elektrische Außenjalousien, ca. 586 m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 260 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, HWB 33 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,66.

Ruhige Wohnlage nahe dem Ortszentrum, ca. 15 Minuten nach Bad Ischl und 50 Minuten nach Salzburg.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <4.500m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap