

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



Objektnummer: 261035-21

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5360 St. Wolfgang im Salzkammergut
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,66
Kaufpreis:	1.448.650,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

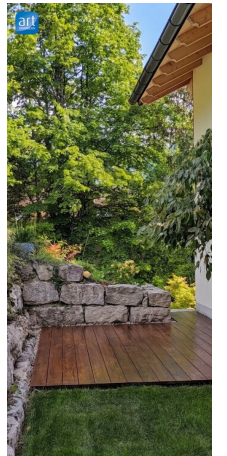
Ihr Ansprechpartner

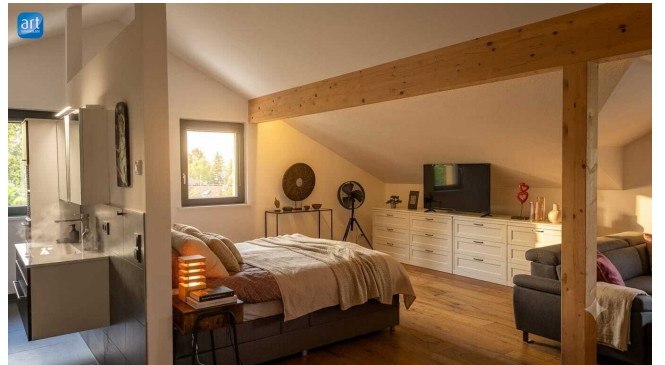


Ing. Christian Adam

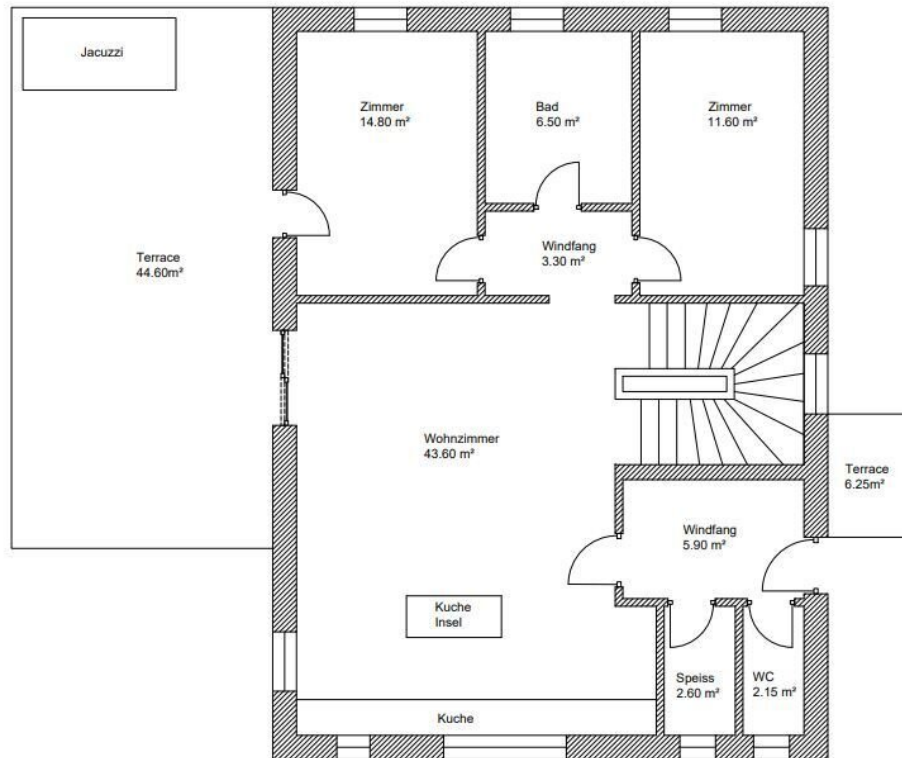
ART Immobilien eU
Erzherzog Eugen Straße 14
5020 Salzburg

H +43 676 846629 207

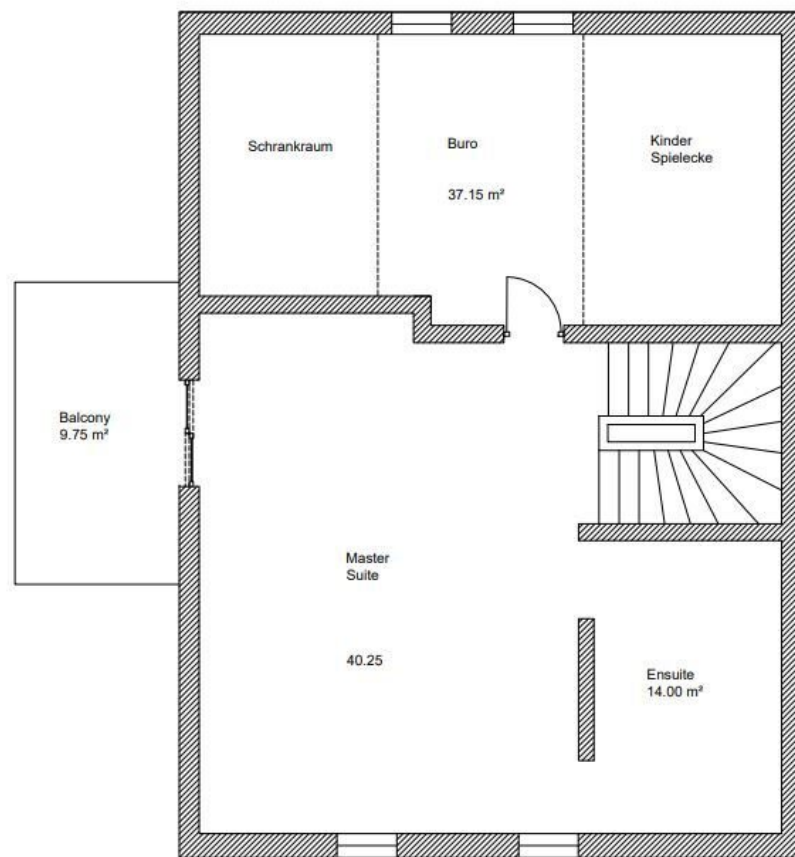




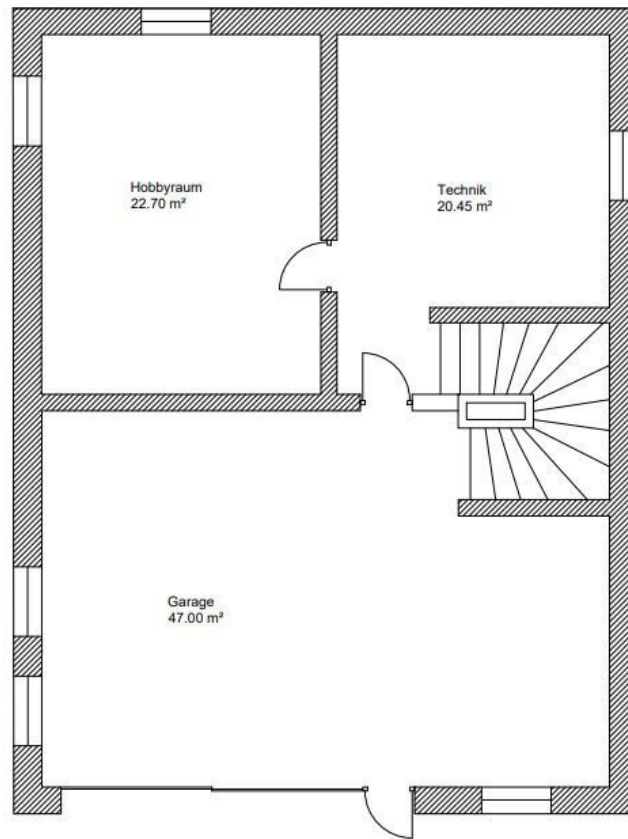




EG
90.45 m²



OG
90.45 m²



UG
90.15 m²

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, nur 300 Meter vom Wolfgangsee und dem öffentlichen Badeplatz entfernt, liegt dieses 2023 fertiggestellte Einfamilienhaus. Als Einwohner von Ried erhalten Sie die Saisonkarte für den Badeplatz bereits um nur 20 €.

Auf ca. 180 m² 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 m² große, pflegeleichte Garten mit Granitsteinmauern und Gartenhaus bietet Privatsphäre und herrlichen Bergblick. Der Wolfgangsee selbst ist vom Schlafzimmer zu sehen.

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 m² Grundstück, ca. 260 m² Gesamtnutzfläche, HWB 33 kWh/m²a,

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