



#0003002553

## Tolle 2-Zimmer Wohnung in St. Gilgen

5340 Sankt Gilgen



Kaufpreis: 460.000,00 €

Wohnfläche: 60,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Gerhard Ehgartner

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

gerhard.ehgartner@immoraiffeisen.at

+43 6227 2269 18





## BESCHREIBUNG

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines charmanten Neubaus, aus dem Jahr 2021, der im eleganten Landhausstil errichtet wurde.

Sie liegt etwas oberhalb von St. Gilgen und bietet ein Bergpanorama, das die besondere Lage perfekt unterstreicht.

Das Gebäude ist modern ausgestattet und verfügt über eine umweltfreundliche Pelletsheizung sowie eine Photovoltaikanlage, die für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt.

Ein Fahrstuhl im Haus bietet zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die unterschiedliche Ausrichtungen bieten: Einer ist nach Nordwesten ausgerichtet und ermöglicht es, die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen, während der andere Balkon nach Norden ausgerichtet ist und an warmen Sommertagen angenehmen Schatten bietet.

Für Fahrzeuge stehen sowohl ein Außenstellplatz als auch ein Tiefgaragenplatz zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer guten Lage und einem einzigartigen Blick auf die Natur – ideal für Menschen, die Wert auf Qualität und ein ansprechendes Ambiente legen.

Die Wohnung ist aktuell bis 31.07.2026 vermietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2021
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Pellets
Stellplätze	Tiefgarage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	01.02.2021
Gültig bis	31.01.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	26,90
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,72
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1
Balkone	2

**MERKMALE**

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Alterskategorie	Neubau	Anschlüsse	Internetanschluss, TV / Fernsehanschluss
Fußboden	Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	460.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	151,90 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	18,30 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	44,89 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	17,63 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	232,72 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	460.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kaufvertragserrichtung und Treuhandchaft im Rahmen der notariellen Tarifordnung, zzgl. Barauslagen, zzgl. 20 % UST
--------------------	--



**Maklerservice & Bewertung**

Gründerwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	4.576,14 €
Reparaturrücklage Stichtag	11.09.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

St. Gilgen am Wolfgangsee bietet eine traumhafte Mischung aus idyllischem Landleben und urbaner Nähe.

Eingebettet zwischen Bergen und dem kristallklaren Wolfgangsee, ist der Ort ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – vom Segeln im Sommer bis zu Wander- und Skitouren im Winter – bietet St. Gilgen zu jeder Jahreszeit Abwechslung.

Die Gemeinde verfügt über alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung, und ist trotzdem nur etwa 30 Kilometer von der Kulturstadt Salzburg entfernt.

Diese Kombination aus Naturnähe und guter Erreichbarkeit macht St. Gilgen zu einem begehrten Wohnort für Familien, Ruhesuchende und aktive Outdoor-Fans.

Wer eine einzigartige Wohnlage mit hoher Lebensqualität sucht, findet in St. Gilgen das perfekte Gleichgewicht zwischen Natur, Freizeit und Komfort.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan](#)

