



#0003002553

Tolle 2-Zimmer Wohnung in St. Gilgen

5340 Sankt Gilgen



Purchase price: 460.000,00 €

Living Area: 60,00 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



Gerhard Ehgartner

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Salzburg

gerhard.ehgartner@immoraiffeisen.at

+43 6227 2269 18





DESCRIPTION

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.





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2021
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Pellets
Car Spaces	Underground Garage, Open

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	01.02.2021
Valid until	31.01.2031
HWB-Value (KWh/m ² /a)	26,90
HWB Class	 B
fGEE Value	0,72
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Bedrooms	1



Balconies

2

AREAS

Living Area ca. 60 sqm

Cellar Area ca. 5 sqm

Balcony Area ca. 15 sqm

FEATURES

View	Mountain View, Distant View	Area	Dwelling Area
Additional rooms and areas	Storeroom, Drying Room	Special configuration	Elevator
Age	New Building	Connections	Internet Connection, TV
Floor	Parquet	Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	460.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	151,90 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	18,30 € incl. VAT
--------------	-------------------

Heating Costs	44,89 € incl. 20% VAT
---------------	-----------------------

Warmwater	17,63 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	232,72 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	460.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	Kaufvertragserrichtung und Treuhandenschaft im Rahmen der notariellen Tarifordnung, zzgl. Barauslagen, zzgl. 20 % UST
--------------------	---



Maklerservice & Bewertung

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	4.576,14 €
----------------	------------

Reserve Deadline	11.09.2023
------------------	------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Wohnungsplan](#)

