



#0003002233

Gemütliche 2-Zimmer-Ferienwohnung

5340 St. Gilgen



Kaufpreis: 250.000,00 €

Wohnfläche: 50,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Gerhard Ehgartner
Immobilienberater
Raiffeisen Immobilien Salzburg
gerhard.ehgartner@immoraiffeisen.at
+43 6227 2263 18





BESCHREIBUNG

Die als Ferienwohnung gewidmete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich etwas oberhalb des Zentrums von St. Gilgen in einer gepflegten und vor allem ruhigen Wohnanlage.

Die Wohnung verfügt über Wohn- und Schlafzimmer sowie Tageslicht in Badezimmer und Küche.

Ein Autoabstellplatz und ein Kellerabteil sind ebenfalls vorhanden.

Auf dem fast uneinsehbaren Balkon genießen Sie gemütliche Sonnenstunden und den herrlichen Blick auf das umliegende Bergpanorama.

Das Ortszentrum von St. Gilgen ist in wenigen Gehminuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung ist voll möbliert und kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Ferienwohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1981
Heizung	Ofen: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 50 m ²
Kellerfläche	ca. 6 m ²
Balkonfläche	ca. 11 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	01.02.2020
Gültig bis	31.01.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	105,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,75
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

Lage	Süd, Ost	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau



Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Kabelkanäle, Internetanschluss, Telefonanschluss
Fußboden	Teppich, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach
Möblierung	Vollmöbliert	Keller	Vollunterkellert, Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	250.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	150,80 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	50,45 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	201,25 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft im Rahmen der notariellen Tarifordnung, zzgl. Barauslagen, zzgl. 20 % UST
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	17.699,97 €
Reparaturrücklage Stichtag	20.07.2022



LAGE UND UMGEBUNG

St. Gilgen ist ein bezaubernder Ort im Bundesland Salzburg und gehört zur Region Salzkammergut. Die Gemeinde liegt idyllisch am Ufer des Wolfgangsees.

Die Umgebung von St. Gilgen zeichnet sich durch ihre natürliche Schönheit aus.

Sie bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Segeln, Radfahren, Schwimmen, Skitourengehen, etc.

Nicht nur Sportbegeisterte, sondern auch Ruhesuchende, Genießer und Kulturinteressierte kommen hier auf ihre Kosten.

Eine der bemerkenswertesten historischen Fakten über St. Gilgen, dass Anna Maria Mozart, die Mutter des berühmten Komponisten Wolfgang Amadeus Mozart, in St. Gilgen geboren und aufgewachsen ist. Dieser historische Hintergrund hat sicherlich dazu beigetragen, den Ort in der Musikwelt bekannt zu machen.

Alles in allem ist St. Gilgen ein Ort von unvergleichlicher Naturschönheit und kultureller Bedeutung. Ob Sie die Natur erkunden, sportlich aktiv sein oder einfach nur die Ruhe genießen wollen, St. Gilgen bietet für jeden etwas.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan](#)

