



#0003000709

## Villen Anwesen mit einem Blick wie ein Gemälde

5340 Sankt Gilgen



Kaufpreis: 9.750.000,00 €

Wohnfläche: 975,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 14

### IHR BETREUER



Regina Schnopfhagen

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

regina.schnopfhagen@immorraiffeisen.at

+43 6227 2269 23





## BESCHREIBUNG

Villen Anwesen mit einem Blick wie ein Gemälde, der Sie von Zimmer zu Zimmer begleitet

Diese einzigartige Liegenschaft entspricht in Größe und in Vielfältigkeit einem Lebenskonzept dem keine Grenzen gesetzt sind. Sowohl indoor wie auch outdoor bietet Ihnen das Anwesen viele Möglichkeiten.

St. Gilgen seit eh und je beliebt liegt ca. 30 km östlich von Salzburg.

Wir verweisen auf das wirtschaftliche Naheverhältnis und auf die Funktion als Doppelmakler.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1996
Heizung	Zentralheizung: Öl, Zentralheizung: Fernwärme, Zentralheizung: Solar
Stellplätze	3 x Garage, 2 x Carport, 20 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 975 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 9.983 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	29.04.2013
Gültig bis	28.04.2023
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	58,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,95
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	14
Etagen	3
Bäder	7
Schlafzimmer	8
Terrassen	3
Balkone	6

### MERKMALE



Lage	Süd-Osten, Süd-Westen, Hanglage	Ausblick	Seeblick, Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Bibliothek, Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wintergarten
Sonderausstattung	Swimming Pool, Sauna, Alarmanlage	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Vollerschlossen, Erschließung inkl. Strom, Erschließung inkl. Wasser
Anschlüsse	Telefonanschluss, Kabelfernseh-Anschluss	Fußboden	Parkett, Fliese, Marmor
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Bidet, Badewanne, Duschkabine
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche, Speisekammer		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	9.750.000,00 €
-----------	----------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	9.750.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

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

### WEITERE KOSTEN

Gemeindeabgaben (Monatlich)	693,91 € inkl. USt.
Heizung Bioenergie St. Gilgen (Monatlich)	781,00 € inkl. USt.
Rauchfangkehrer (Monatlich)	16,41 € inkl. USt.
Salzburg AG Energie/Strom (Monatlich)	1.597,92 € inkl. USt.
Uniqua Versicherung (Monatlich)	250,06 € inkl. USt.



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Anwesen liegt erhöht über dem berühmten Ort St. Gilgen und bietet Ihnen den sagenhaften malerischen Blick auf den Wolfgangsee. Schon die Dichter und Maler des vorigen Jahrhunderts wussten diese magische Landschaft zu schätzen und verewigten diesen Blick in Literatur und Gemälden. Der liebevolle Ort St. Gilgen, hat an seinem Charme nichts verloren und garantiert Ihnen grenzenlose Lebensqualität. Die Gegend bietet Ihnen Natur- und Freizeitmöglichkeiten zu Berg, Land und Wasser. St. Gilgen besticht aber auch mit einer hervorragenden Infrastruktur, Top Restaurants, Ärzte, Apotheke, Bäcker, Supermärkte und Bildungsangeboten. So ist hier die einzigartige Privatschule mit Abschluss des Internationalen Baccalauréat, die St. Gilgen International School, angesiedelt. Die Stadt Salzburg, mit seinem unzähligen Kultur- und Theaterangeboten, Geschäften und Altstadtflair ist nur ca. 30 Autominuten entfernt. Den Flughafen Salzburg erreichen Sie ebenso schnell. Packt Sie einfach die Sehnsucht nach Kleinstadtfeeling, so ist die bezaubernde Kaiserstadt Bad Ischl mit Lust auf Süßem, Geschäften und Musik ganz nah.

## INFRASTRUKTUR

### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Zentrum Gemeindeamt

### Gaststätten

< 500m: Haus am Hang

### Verkehrsanbindung

< 500m: an der B 158

### Einkauf

< 500m: Billa

< 1km: Obauer Biobäcker

### Bildung

< 1km: Privatschule St. Gilgen International School

### Gesundheit

< 500m: Dr. Kowatsch

### Kultur & Freizeit

< 1km: Ufer Wolfgangsee

### Sonstiges



< 1km: Raiffeisenbank





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

