

Sankt Gilgen - Pöllach

# Wohnenuss vom Feinsten- 3-Zi-Maisonette- Wohnung - St. Gilgen

????????? ??????????: MR2023W1202Mä



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 765.000 EUR • ??????????: ca. 76,78 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

?? ??? ??????

|                                  |                              |                                |                                          |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| ???????? ??????????              | MR2023W1202Mä                | ????? ???????                  | 765.000 EUR                              |
| ???????????                      | ca. 76,78 m <sup>2</sup>     | ???????????                    | ??????????                               |
| ????????????? ???                | ????????? ?? ??<br>????????? | ???????????                    | 3 % vom Kaufpreis<br>zuzüglich 20 % Ust. |
| ?????????                        | 3                            | ?????????                      | ????????                                 |
| ????????????? ???<br>??????????? | 2                            | ?????????????                  |                                          |
| ???????????                      | 1                            | ????????????????????<br>?????? | ca. 0 m <sup>2</sup>                     |
| ????? ??????????????             | 2021                         | ????????                       | ?????????, WC<br>?????????????, ??????   |

??????? ???????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

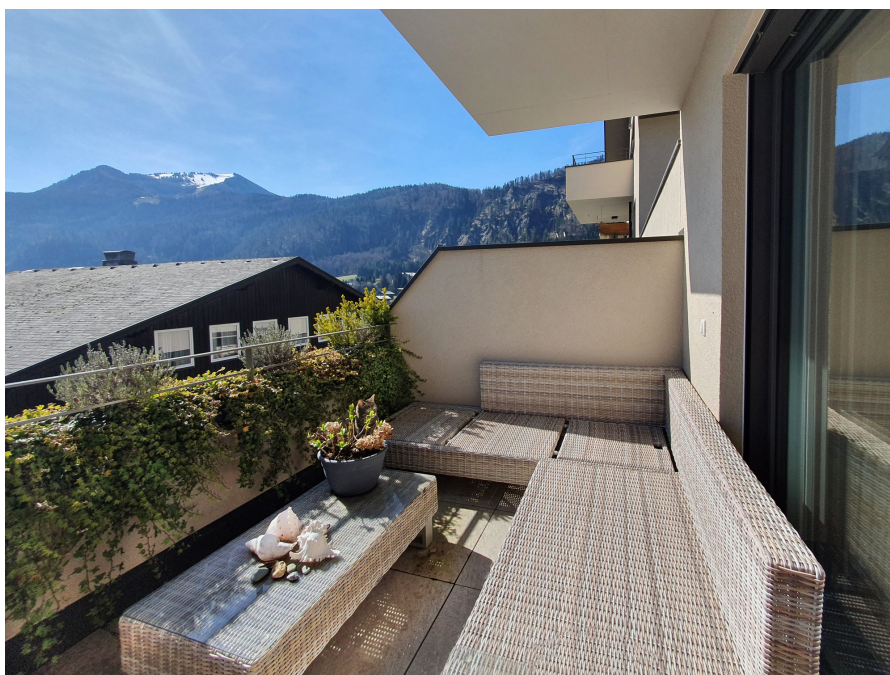
????????????? ???????????

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ??????????        | ?????????? ?????????? |
| ??????????        |                       |
| ????? ??????????? | ?????????????         |



???????? ?????????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

?? ?????????





??????? ?????????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

?? ????????



??????? ?????????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

?? ????????





???????? ?????????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

?? ?????????



??????? ???????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

?? ????????





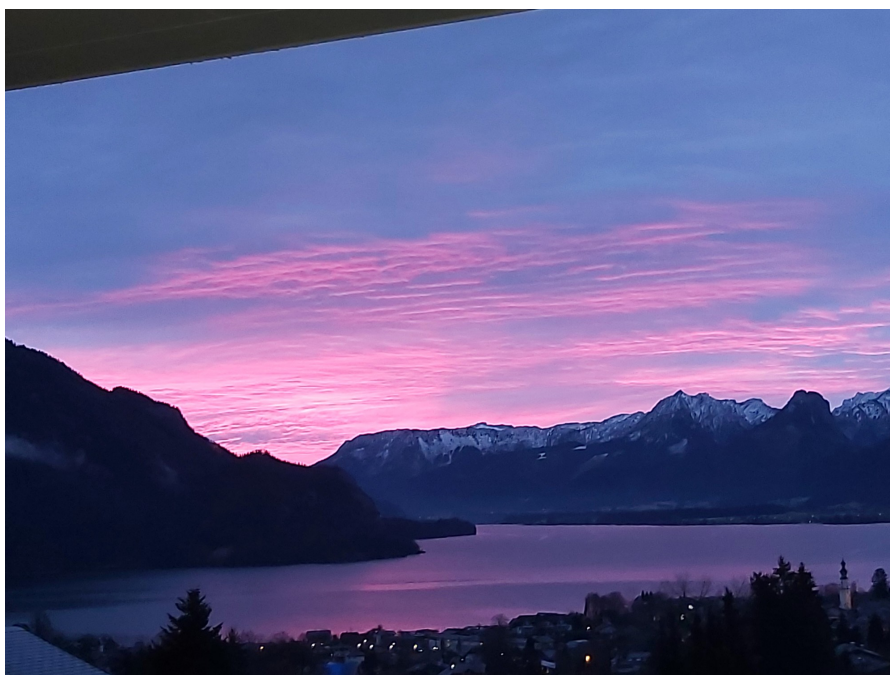
??????? ???????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

?? ????????



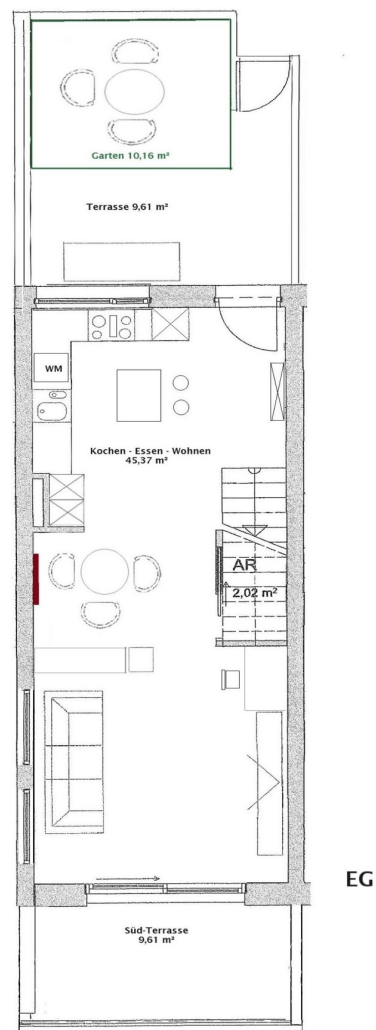
???????? ??: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

?? ???????

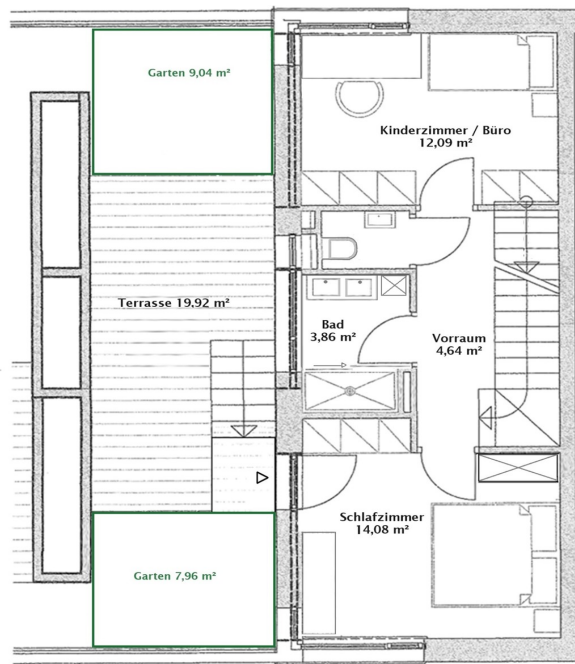


??????? ???????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

???????







OG

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

## ??? ?????? ?????????

Erstklassiges Wohnerlebnis in der 3-Zimmer-Terrassen-Maisonette-Wohnung in St. Gilgen, Ortsteil Pöllach am Wolfgangsee, Salzkammergut Flächen: Wohnfläche EG und OG 76,78 m², Südterrasse im EG 9,16 m², Nordterrasse im EG 9,61 m² und Vorgarten 10,16 m², Süd-Nord-Terrasse im OG 19,92 m² und Süd-Garten 7,95 m² sowie Nordgarten 9,04 m², ein Kellerabteil 3,16 m², ein Tiefgaragenstellplatz mit 13,50 m² Lassen Sie sich begeistern von der stylischen 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit perfektem Raumprogramm, lichtdurchflutete Räumen und schickem Privatbereich im Obergeschoß. Der private Hauseingang führt Sie direkt in den einladenden, offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich, der von drei Seiten optimal belichtet ist. Die bestens ausgestattete Küche ist in elegantem Anthrazit und Natur-Schieferstein ausgeführt und bietet Top-Elektrogeräten der Marke Elektro Lux High Upgrade; d.s.: Induktionsherd mit Dunstabzug, Multifunktions-Mikrowellenherd, Backrohr mit Dampfgarfunktion, Kühl-/Gefrierschrank, zweiter Gefrierschrank, Bosch Waschmaschinen-Trocknerkombi; zudem eine stylische Arbeits- und Essinsel. Der angrenzende Essplatz, mit elegantem Holztisch und Lederstühlen, ist der ideale Platz für's gemütliche Beisammensein. Ein behagliches Wohngefühl bietet der elektrische Kamin mit Blick in die Flammen, der zum Heizen oder nur als heimeliger Anblick dient. Der elegant eingerichtete Wohnbereich ist mit Schieferwand, Sideboards und Schreibtisch ausgestattet. Visavis beeindruckt die Naturwand mit Moosen, Hölzern und Steinen und ist der ideale Platz für die gemütliche Couch. Auf der angrenzende Südterrasse eröffnet sich der wunderbare Weitblick zum Wolfgangsee und umliegenden Bergen. Visavis vom Essplatz führt die stylische Stiege Holz in den Privatbereich im Obergeschoss. Das kuschelige Schlafzimmer bietet ebenfalls den malerischen See- und Bergblick und punktet mit Zugang zur weiteren Terrasse und zwei kleinen Gartenbereichen. Ein weiteres Zimmer dient als Kinderzimmer, Hobbyraum, Büro odgl. Zwischen diesen Räumen ist das elegante, helle Bad situiert. Mit XL-Dusche, zwei Waschbecken samt Unterschrank Spiegelkasten, Handtuchtrockner und Fenster bietet das Bad alles für einen guten Start in den neuen Tag. Das separate WC mit Waschbecken komplettiert das durchdachte Raumprogramm. Ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerabteil und der praktische Aufzug ergänzen das durchdachte Wohnprogramm. Im Kaufpreis enthalten: das komplette Mobiliar, Lampen, Gartenmöbel und zwei kleine TV-Geräte Der Bezug ist ab 15. Juli 2024 möglich. Die moderne, neue Maisonettewohnung mit traumhaftem Ausblick auf Wolfgangsee, Schafberg und Zwölferhorn in außergewöhnlicher Lage, im St. Gilgner Ortsteil Pöllach, bietet alles für ein genussvolles Wohnen. Zeitlos-elegante Architektur, beste Energieeffizienz und beste Infrastruktur sowie gute Verkehrsanbindungen, erfüllen höchste Anforderungen an eine perfekte Wohnlage im Salzkammergut.

??????? ???????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

## ??????????????? ??? ????????

- Moderne Architektur
  - Wohngebäude mit ungefährtem Passivhausstandard
  - Massivbauweise mit 36,5 cm Mantelbetonstein mit integrierter Dämmung
  - Innenwände: tragende im Mantelbetonsteinbauweise, Zwischenwände Gipskarton-Ständerwände
  - ökologisch, ökonomisch, ressourcensparendes Heiz-und Kühlsystem
  - mittels Tiefensondenanlage mit Sohle-/Wasserpumpe (8 Bohrungen,Tiefe bis zu 125m)
  - Deckenheizung und Deckenkühlung (f. Sommer), mit individueller Raumsteuerung
  - Kunststoff-Alu-Fenster 3-Scheiben-Isolierverglasung innen weiß außen grau
  - mechanisch kontrollierte Wohnraumlüftung
  - separater, privater Wohnungseingang
  - 3 Terrassen, 2 mit kleinem Gartenanteilen, die mit Kunstrasen ausgestattet sind
  - Echtholzparkett mit Sockelleiste - Eiche Natur
  - hochwertige IKEA-Küche samt allen Elektrogeräten u. Waschmaschine inkl. Wäschetrockner
  - zusätzliche Oberlichte-Fenster im Wohnzimmer für beste Raumbelichtung
  - elegantes Bad / WC in cremefärbigen großformatigen Fliesen und Mineralfarbenanstrich
  - Badausstattung: XL-Dusche, 2 Waschbecken, Unterschrank, Spiegel, Handtuchrockner, Fenster
  - extra WC mit Waschbecken
  - Außenjalousien an Fenstern und Terrassentüren (Batteriebetrieb)
  - cremefärbige Terrassenplatten auf allen drei Terrassen
  - Lift
  - Kabel-TV und interner-Glasfaseranschluss sowie Telefonanschluss
- Im Kaufpreis ist das komplette Inventar enthalten:  
Kücheneinrichtung, Waschmaschine mit integriertem Wäschetrockner, alle Möbel, Lampen und Gartenmöbel und zwei kleine TV-Geräte.

- 1 Tiefgaragenplatz in Eigentum
- 1 Kellerabteil in Eigentum

Allgemeinräume / Allgemeinbereich:

- Waschküche und Trockenraum im KG
- Fahrradabstellraum im KG
- Gästeparkplatz



- Spielplatz

Baujahr - Fertigstellung 2021 - Erstbezug im Juli 2021

Energieausweis - Fertigstellung vom 8. Juli 2021:

HWB 30 kWh/m²a fGEE 0,63

monatliche Betriebskosten ges. € 457,- für dzt. 3 Personen:

Wohnung € 424,- inklusive: Bewirtschaftung € 180,17, Rücklage € 21,39, Heizkosten € 129,64 mit ganztags 23°C, Warmwasser € 44,42 und Ust. € 48,39 sowie

Tiefgaragenstellplatz € 33,- inkl. Bewirtschaftung € 25,04, Rücklagen € 2,95 und Ust. € 5,01

??????? ?????????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

??? ??? ??? ???????????

St. Gilgen am Wolfgangsee liegt ca. 25 km östlich von der Stadt Salzburg entfernt und ist einer der schönsten Orte im beliebten Salzkammergut. Sport, Kultur und prachtvolle Natur mit dem herrlichen Weitblick zum See und umliegenden Bergen sind Garant für ein hohes Maß an Lebensqualität. Der malerische Wolfgangsee, einer der größten Seen in der Region des Salzkammergut bietet nicht nur Wassersport und Badevergnügen sowie Schifffahrt im gesamten Seegebiet. Auch Radtouren, Wandern rund um das Wolfgangseegebiet, sind direkt vor der Haustür möglich. Zudem dient das Zwölferhorn als atemberaubendes Paragleitvergnügen. Das Zwölferhorn ist ein beliebtes Wandergebiet und auch mit der Gondel zugänglich. Der Schafberg bietet eine Zahnradbahn auf den Gipfel oder ist zu Fuß ein attraktives Bergwandergebiet. Für Wintersportbegeisterte bietet die Nähe zur Postalm, ein feines Schigebiet und im Sommer ein herrlichen Wander- und Radtourengebiet. Abenteuer und Erholung finden Sie hier in traumhafter Berg- und Seekulisse. Für kulinarische Genüsse stehen zünftigen Gasthäuser und trendy Hauben-Variationen in einem modernen Ambiente zur Verfügung - hier findet jeder seinen perfekten Gaumengenuss. Schnelle erreichbar ist die Stadt Salzburg, mit den weltbekannten Salzburger Festspielen und der historischen Altstadt. Zudem liegt der internationalen "Mozart Flughafen" ebenfalls nur 25 Minuten entfernt.

???????? ?????: MR2023W1202Mä - 5340 Sankt Gilgen - Pöllach

???????????? ???? ?????????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ????????? ????????????? ??:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 ?????????

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)