

# Moderne Villa am Wolfgangsee im Salzkammergut - Exklusives Wohnen mit High-End Ausstattung und Seenähe

 IMMOQUELLE



Haus Südseite

**Objektnummer: 6674/161**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5342 Sankt Gilgen
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	453,97 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	469,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Garten:</b>	625,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Maklerprovision: 3,00 % zzgl. gesetzliche MwSt

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















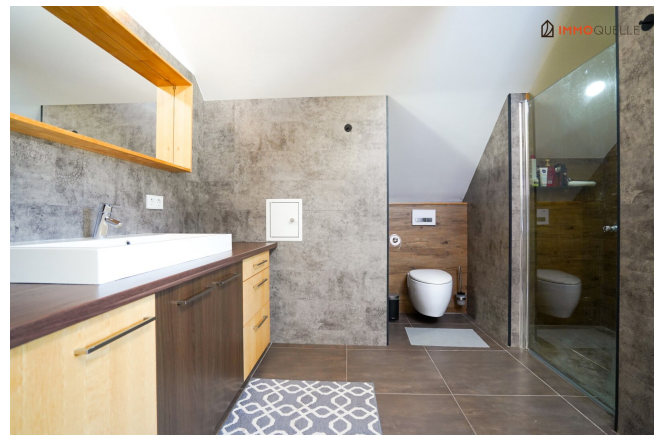




















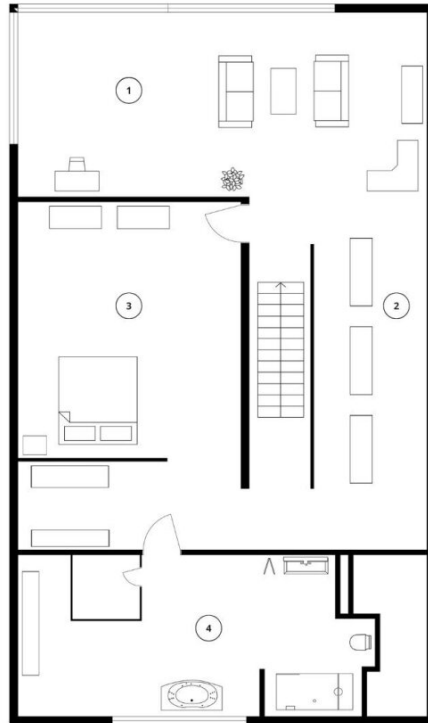








## DACHGESCHOSS



### Moderne Villa am Wolfgangsee

Exklusives Wohnen mit  
High-End Ausstattung und Seenähe



Adresse: 5342 St. Gilgen, Bahnstraße 22

01	GALERIE	19,27 m <sup>2</sup>
02	SCHRANKRAUM	13,73 m <sup>2</sup>
03	SCHLAFZIMMER	25,07 m <sup>2</sup>
04	BADEZIMMER	21,69 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 79,76 m<sup>2</sup>

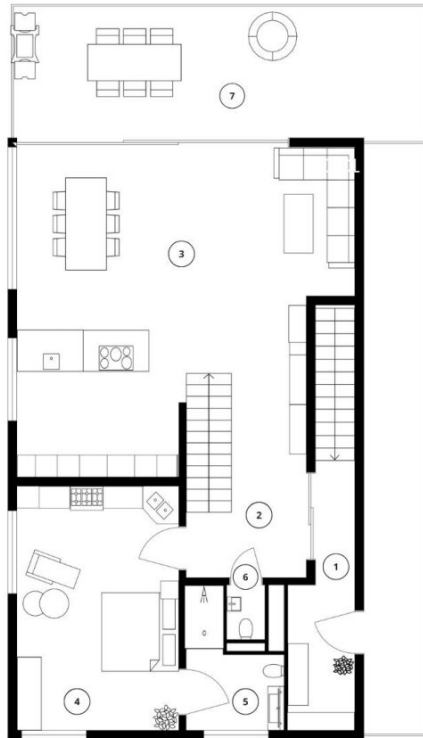
Stand: Dezember 2024

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## ERDGESCHOSS



### Moderne Villa am Wolfgangsee

Exklusives Wohnen mit  
High-End Ausstattung und Seennähe



Adresse: 5342 St. Gilgen, Bahnstraße 22

01	EINGANG	8,97 m <sup>2</sup>
02	DIELE	11,56 m <sup>2</sup>
03	WOHNEN / ESSEN	68,32 m <sup>2</sup>
04	ZIMMER	28,80 m <sup>2</sup>
05	BADEZIMMER	7,09 m <sup>2</sup>
06	WC	1,29 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 126,03 m<sup>2</sup>  
07 TERRASSE ca. 36,00 m<sup>2</sup>

Stand: Dezember 2024

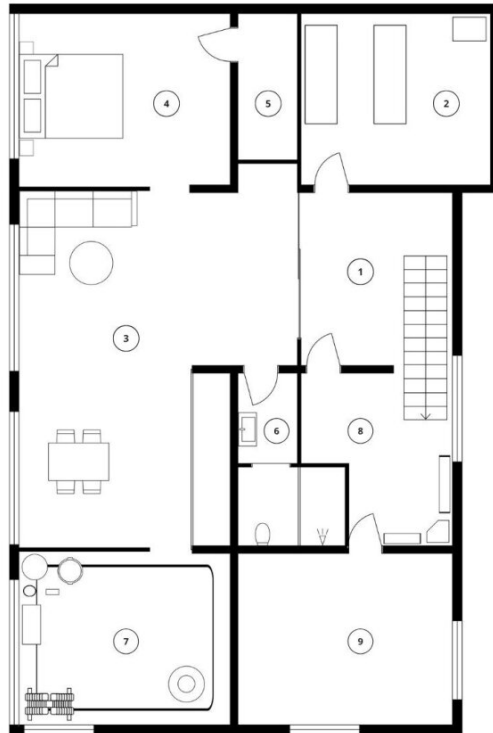
Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser-Joseph-Platz 2/B, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at



## KELLERGECHOSS / APPARTMENT



### Moderne Villa am Wolfgangsee

Exklusives Wohnen mit  
High-End Ausstattung und Seenähe



Adresse: 5342 St. Gilgen, Bahnstraße 22

01	FLUR	14,67 m <sup>2</sup>
02	HAUSHALT	13,49 m <sup>2</sup>
03	WOHNEN / ESSEN	39,48 m <sup>2</sup>
04	SCHLAFZIMMER	16,18 m <sup>2</sup>
05	SCHRANKRAUM	3,73 m <sup>2</sup>
06	BADEZIMMER	8,08 m <sup>2</sup>
07	KINDER / SPORT	16,18 m <sup>2</sup>
08	AR	7,24 m <sup>2</sup>
09	TECHNIK	15,99 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 135,04 m<sup>2</sup>

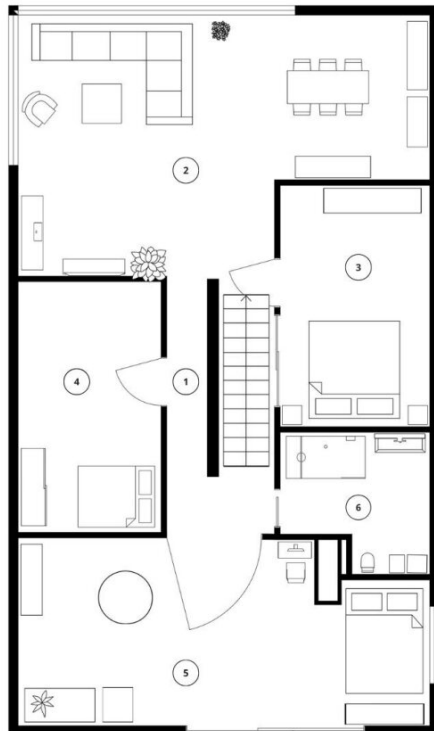
Stand: Dezember 2024

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## OBERGESCHOSS



### Moderne Villa am Wolfgangsee

Exklusives Wohnen mit  
High-End Ausstattung und Seenähe



Adresse: 5342 St. Gilgen, Bahnstraße 22

01	FLUR	8,52 m <sup>2</sup>
02	WOHNEN	45,18 m <sup>2</sup>
03	SCHLAFZIMMER	17,64 m <sup>2</sup>
04	KINDERZIMMER	18,21 m <sup>2</sup>
05	KINDERZIMMER	30,82 m <sup>2</sup>
06	BADEZIMMER	8,76 m <sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 129,13 m<sup>2</sup>

Stand: Dezember 2024

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at



## Objektbeschreibung

### **Moderne Villa am Wolfgangsee im Salzkammergut - Exklusives Wohnen mit High-End Ausstattung und Seenähe**

In unmittelbarer Nähe zum Wolfgangsee (7 Minuten) befindet sich dieses Juwel inmitten der Natur und trotzdem nur wenige Minuten von allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der weite und einladende Garten schmiegt sich einfühlend um das großzügig geschnittene Haus. Zwei fast rustikal anmutende Hochbeete für Gemüse und Obst setzen ausgleichende Akzente zum modernen Ambiente Ihres neuen Wohnsitzes.

Egal ob für die klassische Limousine oder den schnittigen Flitzer – im Carport befinden sich Stellplätze für bis zu 8 Autos und auch die Garage überzeugt mit ihrem modernen, gefliesten Design. Selbstverständlich werden ihre Schmuckstücke stets von der Carport-eigenen Überwachungskamera im Auge behalten. Sie gelangen fließend vom Grundstückseingang zum Carport und vom Carport zum Haus, weil sich alles nahtlos in die Gesamtkomposition einfügt.

Aber auch der Rest des Anwesens hält Sie und Ihre Familie in Sicherheit. So können weitere Kameras angebracht werden. Die 4.000 Watt LED-Lichtstreifen rund um das Haus können zur gleichen Zeit angeschaltet werden und halten ungebetene Besucher garantiert fern. Trotzdem sind diese Maßnahmen schlicht und unauffällig gehalten, sodass Sie selbst im täglichen Leben kaum etwas davon bemerken.

Bezüglich der digitalen Ausstattung geht dieses Objekt keine Kompromisse ein. Mit 500 Megabit pro Sekunde und einem LAN-Anschluss in jedem Zimmer funktioniert auch gleichzeitiges Streaming über mehrere Geräte ohne das leiseste Flimmern. Auch Homeoffice ist in diesem Domizil keine Frage – dafür sorgen eingebaute Cloudsysteme im Büro. So können Sie zu jeder Zeit auch von zu Hause arbeiten – und trotzdem einen wunderschönen Blick aus dem Fenster genießen.

Zu einem modernen Wohnsitz gehört auch die beste Technik. Daher setzt sich die Kombination aus schönem Ambiente und luxuriösen Details auch hier fort. Das wissende Auge wird die Gira-Lichtschalter sehen während der 8-fache Satellitenanschluss bis zu acht Fernseher gleichzeitig erlaubt. Besonders Ihr Besuch oder Ihre Kinder über das Wochenende werden dies zu schätzen wissen – bevor sie die Tür in den Garten aufmachen und vielleicht einen kleinen Spaziergang unternehmen.

Mit den zentralen Staubsaugersystemen und dem modernen Wäscheschacht im ganzen Haus ist der Haushalt immer unter Kontrolle. Und nicht zuletzt werden Sie auch im Winter die Füße stets warm haben – dafür sorgt die Fußbodenheizung in jedem Stockwerk. Mit warmen Füßen und einem Heißgetränk in der Hand lässt sich auch der Winter so kuschelig aushalten.

Ein wahres Prunkstück des Hauses ist das Badezimmer, in dem auch der Einbau einer Jacuzzi und einer Badewanne technisch möglich ist. Das Wasser kann dabei direkt vom eigenen Brunnen aus 21 Metern Tiefe mit 35 Litern pro Minute nach oben gepumpt und über die Wärmepumpe in Echtzeit erwärmt werden. Dank der hauseigenen Trinkwasserpumpe müssen Sie nie wieder Trinkwasser einkaufen gehen.

**Helle Einliegerwohnung im Untergeschoss** - Das Untergeschoss bietet ein modernes Apartment mit Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-Essbereich und Badezimmer mit Dusche. Dank der großen Fenster flutet Tageslicht die Räume und schafft eine helle Atmosphäre. Der separate Eingang vor dem Haupteingang zum Erdgeschoss macht die Einheit ideal für ältere Kinder, die eine eigene Wohnung im Haus wünschen – perfekt für Unabhängigkeit und Nähe zugleich.

Der Wolfgangsee nahe Salzburg gehört mit Sicherheit zu den schönsten Orten zum Leben in Österreich. Das Objekt ist nicht nur malerisch zwischen Berg und See gelegen, sondern auch in perfekter Lage auf dem Land und gleichzeitig gut angebunden. So sind es bis zum nächsten Supermarkt nur 6 Kilometer und bis zum Arzt sogar nur 2 Kilometer. Falls Sie einmal den Bus nehmen wollen, müssen Sie nur aus der Haustür rausgehen – denn die Bushaltestelle ist direkt gegenüber.

## HIGHLIGHTS

- Glasfaser-Internet mit 500 Mbit/s  
LAN-Anschluss in jedem Zimmer
- Bussystem – Marke Gira (Lichtschalter,..)
- Echtzeit Warmwasser Wärmepumpe
- 35l/min Frischwassermodul
- Eigener Trinkwasser Brunnen (21m tief)
- Eingebautes Cloudsystem im Büro



- Fußbodenheizung in jedem Stock
- 8-fach Satelliten-Verteiler
- Zentrales Staubsaugersystem
- elektr. Außenrollladen in allen Räumen
- Wäscheschacht im ganzen Haus
- Massivholztreppe mit Edelstahl Geländer zum OG und DG
- Carport mit 6 Stellplätzen  
(+2 daneben)
- Verflieste Garage
- gepflasterte Terrasse
- 2 Hochbeeten für Gemüse und Obst
- Zaunanlage
- Überwachungskameras ( & erweiterbar)
- 4000W LED- Lichtstreifen rund um das Haus (Sicherheitstechnik)

## **Ihr neues exklusives Zuhause wartet auf Sie**

Dieses moderne Villa ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Statement für stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau. Lassen Sie sich von der High End Ausstattung, der großzügigen Wohnfläche und dem einzigartigen Ambiente begeistern.

**Kontaktieren Sie uns noch heute**, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Erleben Sie selbst, was diese exklusive Villa zu bieten hat. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

**Hinweis:** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter der Telefonnummer **+43 660 7056199** oder per E-Mail an **m.nussbaumer@immoquelle.at**

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

### **Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**



Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <5.000m  
Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap