



#124303

Großzügiges Einfamilienhaus: Raum zum Wachsen

6380 St. Johann in Tirol



Kaufpreis: 1.300.000,00 €

Wohnfläche: 162,39 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Bw(FH) Christian Reinberg
Raiffeisen Immobilien Treuhand
c.reinberg@rit.tirol
[+43\(664\) 8552846](tel:+436648552846)
[+43\(5352\) 63326 44884](tel:+4353526332644884)





BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, das im Jahr 1984 am sonnigen Ortsrand von St. Johann in Tirol in Massivbauweise erbaut wurde.

Das Haus präsentiert sich auf einem beeindruckenden 1.123 m² großen Grundstück und erstreckt sich über drei durchdacht gestaltete Etagen (KG, EG und OG), die sowohl Komfort als auch Funktionalität bieten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie neben einer einladenden Diele ein Büro, eine geräumige Küche sowie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich. Ein Praktischer Abstellraum und ein Badezimmer mit Dusche und WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss besteht aus einem Flur, drei Kinderzimmern, einem Elternschlafzimmer, einem weiteren Badezimmer mit Badewanne und Dusche und separatem WC. Ein besonderes Merkmal dieses Stockwerks ist die direkte Balkon- und Terrassenzugänglichkeit aus zwei Kinderzimmern und dem Elternschlafzimmer, die zusätzlichen Raum für Entspannung und eine atemberaubende Aussicht bieten.

Der Keller beherbergt neben dem Treppenabgang und dem Flur verschiedene Räume für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, darunter einen Hobbyraum.

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist der weitläufige, gepflegte Garten mit einer Ausrichtung von Südost über Süd bis Südwest. Er lädt zum Entspannen und Genießen ein und verleiht dem Haus einen besonderen Charme.

Das Haus ist mit einer effizienten Grundwasser-Wärmepumpe ausgestattet, die eine individuelle Steuerung für jeden Raum ermöglicht. Eine Garage, die Platz für ein Auto bietet, ist direkt an das Haus angebaut.

Entdecken Sie die Vielfalt und das Potential dieses Hauses. Genießen Sie den großzügigen Wohnraum, den Komfort und die sonnige Lage in St. Johann.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1984
Heizung	Zentralheizung

FLÄCHEN

Wohnfläche	162,39 m ²
Nutzfläche	320,60 m ²
Grundfläche	1.123,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	206,00
fGEE Wert	2,15

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2
Schlafzimmer	4

MERKMALE

Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Keller	Vollunterkellert
---------------------	-------------------	--------	------------------



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.300.000,00 €
Kaufprovision	3,00%



LAGE UND UMGEBUNG

Das Haus genießt eine sonnige Position am Ortsrand, abseits vom Trubel des Stadtzentrums, bietet jedoch eine hervorragende Anbindung an sämtliche notwendige Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés sowie Schulen und Kindergärten sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung eine Fülle von Freizeitaktivitäten, von Wander- und Radwegen bis hin zu erstklassigen Skigebieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gewährleistet, mit regelmäßigen Busverbindungen erreichen Sie die umliegenden Dörfer und Gemeinden. Auch der Flughafen Salzburg ist in etwa einer Stunde erreichbar, was eine internationale Anbindung sicherstellt.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

