



#124303

## Großzügiges Einfamilienhaus: Raum zum Wachsen

6380 St. Johann in Tirol

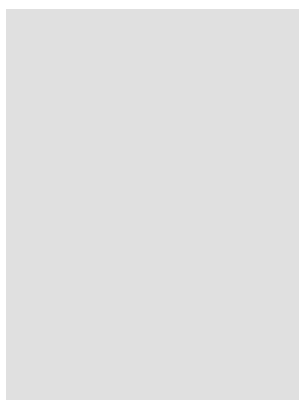


Purchase price: 1.300.000,00 €

Living Area: 162,39 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Bw(FH) Christian Reinberg  
Raiffeisen Immobilien Treuhand  
[c.reinberg@rit.tirol](mailto:c.reinberg@rit.tirol)  
[+43\(664\) 8552846](tel:+43(664)8552846)  
[+43\(5352\) 63326 44884](tel:+43(5352)6332644884)





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1984
Heating	Central Heating

### AREAS

Living Area	162,39 sqm
Usage Area	320,60 sqm
Base Area	1.123,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	206,00
fGEE Value	2,15

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	2
Bathrooms	2
Bedrooms	4

### FEATURES

Kitchen	Kitchenette	Cellar	Full Cellar
---------	-------------	--------	-------------



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### TOTAL

Total buy price	1.300.000,00 €
Commission Buy	3,00%



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

