



#0003001962

## Erstbezug: 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

5600 Sankt Johann im Pongau



Kaufpreis: 345.589,00 €

Wohnfläche: 61,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Ing. Rupert Vierthaler  
Konzessionierter Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
rupert.vierthaler@immorraiffeisen.at  
+43 664 6271715





## BESCHREIBUNG

Das Neubauprojekt befindet sich im Ortsteil Reinbach im Südwesten der Bezirkshauptstadt St. Johann im Pongau. Das Wohnhaus besteht aus 14 Eigentumswohnungen und wurde 2023 fertiggestellt. Bei der Planung wurde besonders viel Augenmerk auf die lichtdurchfluteten Balkone, aufgelockerte Architektur und eine intelligente Raumaufteilung gelegt. Große Bedeutung kommt zudem einer qualitativen Bauweise, langlebigen Materialien sowie einer stilvollen Ausstattung zu.

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung (Top 7) weist eine Größe von ca. 61 m<sup>2</sup> auf und besteht aus einem großzügigen Wohn-Essbereich und einem Schlafzimmer. Das Badezimmer überzeugt von hochwertiger Ausstattung, das WC ist separat situiert. Ebenso befindet sich ein Abstellraum in der Größe von 2 m<sup>2</sup> in der Wohnung. Der Balkon ist über den Wohn-Essbereich erreichbar und ist ca. 19,5 m<sup>2</sup> groß.

Im Kellergeschoss befinden sich die zugeordneten Kellerabteile der jeweiligen Wohnungen sowie eine Tiefgarage. Hierbei ist ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis der Wohnung inkludiert, weitere Parkplätze können erworben werden.

### Kaufpreis

€ 345.589,00 inkl. TG-Stellplatz

zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz: € 29.900,00

zusätzlicher Duplex-Tiefgaragenstellplatz: € 39.900,00

### Versorgungsanschlüsse

Strom: Anschluss vorhanden

Anschluss an das örtliche Kabel-TV-Netz

Wasseranschluss: Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz

Fäkalkanalisation: Anschluss an das Ortskanalnetz

Beheizt wird die Liegenschaft mittels Pellets-Zentralheizung und Photovoltaikanlage.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und auf das wirtschaftliche Näheverhältnis zum Verkäufer.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.06.2023
Gültig bis	13.06.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,62
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

#### Top Ausstattung zum Wohlfühlen

Sorgsam im Detail geplant bietet Ihnen Ihr neuer Wohn- und Lebensmittelpunkt den idealen Raum zum Leben. Alle Raumeinheiten des Projektes überzeugen durch eine qualitativ hochwertige Ausstattung. So schaffen beispielsweise stilvolle Parkettböden, Fußbodenheizung



und Kunststoff-Alu-Fenster mit dreifacher Isolierverglasung eine äußerst angenehme Wohlfühlatmosfera. Die bedarfsgerechte Wohnraumbelüftung gewährleistet eine optimale Luftqualität bei gleichzeitiger Energieeffizienz. In Bad und WC erwartet Sie eine äußerst geschmackvolle Sanitärausstattung.

Eine umweltschonende Photovoltaikanlage und eine moderne Pelletsheizung sorgen für eine sichere und nachhaltige Wärmeversorgung. Vollen Komfort bietet darüber hinaus die große Tiefgarage mit beheizter Zufahrt, wobei sämtliche Wohnungen barrierefrei mit Lift über die Tiefgarage erschlossen sind. In den Kellergeschoßen stehen neben privaten Kellerabteilen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen sowie eine Waschküche zur Verfügung. Die Herzen der kleinen Bewohner:innen lässt ein eigener Spielplatz in der attraktiven Außenanlage höherschlagen.

## MERKMALE

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Keller	Kellerabteil
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	315.689,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	29.900,00 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	275,31 € inkl. USt.
----------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	275,31 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	345.589,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,8 % inkl. 20 USt, € 60,- Treuhandkontoführung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Erholsame Ruhe & hervorragende Infrastruktur

Herzlich Willkommen in Reinbach, dem schönen Ortsteil im Südwesten der Bezirkshauptstadt St. Johann im Pongau. Hier lassen sich Lebensträume für all jene verwirklichen, die einerseits erholsame Ruhe, andererseits eine hervorragende Infrastruktur sowie traumhaftes Bergvergnügen zu jeder Jahreszeit schätzen und lieben.

Eingebettet in die herausragende, schneesichere Region Snow Space Salzburg finden große und kleine Wintersportler alles für perfekte Momente in der weißen Pracht: traumhafte Pisten, Snowpark, Langlaufloipen, Rodelbahnen und vieles mehr. Genauso versprechen die warmen Monate wunderbare Naturerlebnisse - ob beim Wandern, Klettern oder Biken. Neben zahllosen Möglichkeiten zum Aktivsein bietet die charmante Stadt verschiedene Shoppingmöglichkeiten. Restaurants und Cafés laden zum Entspannen und Genießen ein. Selbstverständlich trägt die Lage des Ortes auch einen immensen Teil zur Attraktivität als wichtiger Wirtschaftsstandort bei. Darüber hinaus sprechen vielfältige Kultur- und Erlebnismöglichkeiten sowie das umfangreiche Bildungsangebot für genau diesen Platz zum Leben.

## INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Gaststätten

< 500m: Gasthaus Hubertusstube

< 500m: Gasthaus Bacher

< 1km: Paradox

Bildung

< 500m: Kindergarten

Gesundheit

< 1km: Krankenhaus Schwarzach

< 1km: Anna Apotheke

< 1km: Doktor Walter Schmidjell

< 1km: Doktor Monika Schmidjell-Penthor



< 500m: Diplom Tierarzt Schick Eduard

Kultur & Freizeit

Sportzentrum Sankt Johann im Pongau



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Reinbach - Grundriss W7](#)

