



#0003001962

## Erstbezug: 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

5600 Sankt Johann im Pongau



Purchase price: 345.589,00 €

Living Area: 61,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2023
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	Underground Garage

### AREAS

Living Area	ca. 61 sqm
Balcony Area	ca. 20 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	14.06.2023
Valid until	13.06.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,62
fGEE Class	 A+

## SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Balconies	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.

## FEATURES

Special configuration

Elevator    Cellar

Basement Storage  
Room

Additional rooms and  
areas

Guest Toilet



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	315.689,00 €
Parking space buy price	29.900,00 €

### RUNNING COSTS

Running costs	275,31 € incl. VAT
---------------	--------------------

### TOTAL

Total Running Costs	275,31 € incl. VAT
Total buy price	345.589,00 €
Commission Buy	Without commission

### SIDECOSTS

Costs for contract	1,8 % inkl. 20 USt, € 60,- Treuhandkontoführung
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Other

< 500m: Raiffeisen Bank

### Gastronomy

< 500m: Gasthaus Hubertusstube

< 500m: Gasthaus Bacher

< 1km: Paradox

### Education

< 500m: Kindergarten

### Health

< 1km: Krankenhaus Schwarzach

< 1km: Anna Apotheke

< 1km: Doktor Walter Schmidjell

< 1km: Doktor Monika Schmidjell-Penthor



< 500m: Diplom Tierarzt Schick Eduard

Recreation

Sportzentrum Sankt Johann im Pongau



## GALLERY



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Reinbach - Grundriss W7](#)

