



#0003001965

## 4-Zimmer-Gartenwohnung zum Erstbezug

5600 Sankt Johann im Pongau



Kaufpreis: 743.292,00 €

Wohnfläche: 98,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Ing. Rupert Vierthaler

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

rupert.vierthaler@immorraiffeisen.at

+43 664 6271715





## BESCHREIBUNG

In Zentrumsnähe der Stadtgemeinde St. Johann befindet sich dieses Mehrparteienhaus mit gesamt 14 Eigentumswohnungen aufgeteilt auf zwei Häuser. Das Bauprojekt wird 2024 fertiggestellt. Dank der exquisiten Lage genießen die neuen Eigentümer:innen eine hohe Lebensqualität von Wohnen am Grünen und profitieren zugleich von den Vorteilen der zentralen Stadtlage. Zu den Highlights der einzelnen lichtdurchfluteten Wohnungen zählen insbesondere die großzügigen Außenbereiche, die einen absoluten Erholungswert vom Alltag bieten.

Die hier angebotene Erdgeschosswohnung (Top A1) weist eine Größe von 98 m<sup>2</sup> auf. Sie besteht aus einem gemeinsamen Wohn-Ess- und Kochbereich, drei Schlafzimmern, Abstellraum und Badezimmer. Das WC ist hierbei separat situiert. Vom Wohnbereich und einem Schlafzimmer gelangt man über die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse in den Eigengarten welcher eine Größe von 140 m<sup>2</sup> aufweist und das Highlight der Wohnung ist. Hier findet man genügend Platz für die ganze Familie.

Der Wohnung zugeteilt ist ein Kellerabteil in der Größe von ca. 9 m<sup>2</sup> und ein Tiefgaragenstellplatz.

Weitere Stellplätze (Freistell- oder Tiefgaragenplatz) können zusätzlich erworben werden.

### Kaufpreis

€ 743.292,00 inkl. TG-Stellplatz

zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz: € 36.900,00

zusätzlicher PKW-Freistellplatz: € 12.900,00

### 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 Fernwärme-Zentralheizung und Photovoltaikanlage.

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



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                      |   |
|----------------------|---|
| Objektkategorie      | Erdgeschosswohnung                                |
| Nutzung              | Wohnen  |
| Vermarktungsart      | Kauf  |
| Eigentumsform        | Wohnungseigentum in<br>Gründung                   |
| Baujahr              | 2024  |
| Baustatus            | Im Bau  |
| Fertigstellungsdatum | 01.01.2024  |
| Heizung              | Fernwärme:<br>Fernwärme,<br>Zentralheizung: Solar |
| Stellplätze          | Tiefgarage  |

### FLÄCHEN

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Wohnfläche      | ca. 98 m <sup>2</sup>  |
| Terrassenfläche | ca. 21 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche    | ca. 139 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 36,00  |
| HWB Klasse                       |  B  |
| fGEE Wert                        | 0,62   |
| fGEE Klasse                      |  A+ |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |
| Schlafzimmer       | 3 |
| Terrassen          | 1 |

Top Ausstattung zum Wohlfühlen



Grundlegend hochwertig. Alle Raumeinheiten schaffen durch ihre durchdachten Grundrisse und ihre hochwertige Ausstattung einen Lebensmittelpunkt zum Wohlfühlen. Den Grundstein legen langlebige Baustoffe sowie die energieeffiziente und qualitative Bauweise. Bodentiefe Glaselemente schaffen helle und einladende Wohnräume mit traumhaftem Ausblick. Als Bodenbelag dienen stilvolles Parkett und moderne Fliesen, die mit den unterschiedlichsten Wohnstilen harmonieren. Die geschmackvolle Sanitärausstattung macht Ihr Badezimmer zu Ihrer eigenen Wohlfühloase. An kühlen Tagen trägt die Fußbodenheizung zum Wohlbefinden bei und das funkferngesteuerte Beschattungssystem dient Ihnen insbesondere an heißen Tagen. Für einen optimalen Energiehaushalt verfügen die Fenster über eine dreifache Isolierverglasung. Dank der umweltschonenden Fernwärme-Heizung in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sparen Sie nicht nur zuverlässig an Stromkosten, sondern leisten zugleich einen ökologischen Beitrag.

**MERKMALE**

|                      |                                     |                   |                  |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| Sanitäreinrichtungen | Badezimmerfenster,<br>Badewanne     | Sonderausstattung | Fahrstuhl / Lift |
| Räume und Flächen    | Gäste WC / Toilette,<br>Abstellraum | Keller            | Kellerabteil     |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Kaufpreis                  | 706.392,00 € |
| Kaufpreis KFZ-Abstellplatz | 36.900,00 €  |

### LAUFENDE KOSTEN

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Betriebskosten | 441,50 € inkl. USt. |
|----------------|---------------------|

### GESAMTKOSTEN

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 441,50 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis   | 743.292,00 €        |
| Kaufprovision     | Provisionsfrei      |

### NEBENKOSTEN

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



## LAGE UND UMGEBUNG

In Zentrumsnähe zur Bezirkshauptstadt St. Johann im Pongau, in beliebter und ruhiger Wohnlage mit hochrangiger Infrastruktur und Verkehrsanbindung, befindet sich dieses Neubauprojekt mit insgesamt 14 Einheiten zum Kauf. Wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Schulen und eine Anzahl vieler Geschäfte sind fußläufig oder mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar. Die Stadtgemeinde St. Johann bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten im Sommer wie auch im Winter. Die Einstiegstelle zum Skigebiet Snow Space Salzburg befindet sich nur wenige Kilometer von der Liegenschaft entfernt. Die Landeshauptstadt Salzburg mit ihrem Flughafen ist in. ca. 40 PKW-Fahrminuten erreichbar.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Einkauf

< 500m: Stadtgalerie Sankt Johann

### Gesundheit

< 500m: Johannes Stadtapotheke

### Gaststätten

< 500m: Cafe Schiebel



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Prof-Pöschlweg - Grundriss A1](#)

