

## **„Drei-Klang“ – Exklusives Wohnen mit 3 Wohneinheiten in St. Veit!**



Haus von außen

**Objektnummer: 1655\_2308**

**Eine Immobilie von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5621 St. Veit im Pongau
Baujahr:	ca. 2011
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	330,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	392,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,41
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Wentzke**

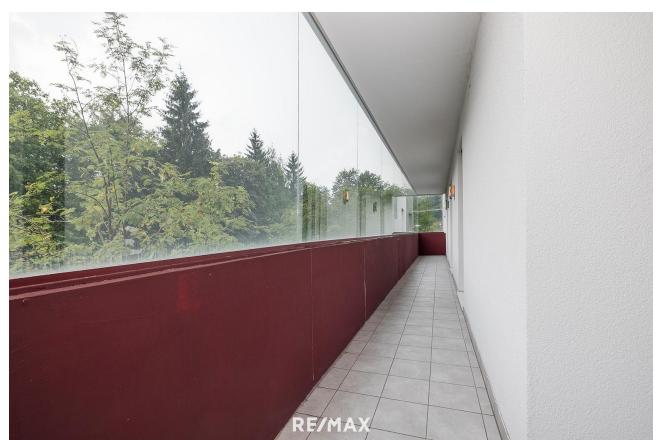
RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.  
Hauptstraße 44

















# Objektbeschreibung

„Drei-Klang“ – Exklusives Wohnen mit 3 Wohneinheiten in St. Veit!

Mehrfamilienhaus mit drei getrennten Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> auf einem rund 699 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die durchdachte Architektur nutzt die Hanglage optimal: Das Erdgeschoss bildet gleichzeitig die oberste Etage und damit das Herzstück des Hauptwohnbereichs. Auf drei Ebenen verteilt, bietet dieses Objekt ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit hochwertiger Ausstattung, viel Privatsphäre und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten.

Im oberen Bereich, dem Erdgeschoss, erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse mit Panoramablick. Die moderne Küche ist ein echtes Highlight – ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten, einem zentralen Kochinselblock mit Thekenbereich sowie stilvollen Details. Ein Gäste-WC, die Garderobe, ein zusätzlicher Abstellraum sowie die direkt angeschlossene Doppelgarage sorgen für höchsten Komfort und funktionale Abläufe im Alltag.

Über eine elegante Treppe gelangt man in das 1. Untergeschoss, das den privaten Hauptbereich beherbergt. Dort befindet sich das große Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmer, ein zweites Badezimmer sowie ein weiterer Raum mit Schlafgelegenheit. Das exklusive Hauptbadzimmer wird Sie begeistern – mit freistehender Badewanne, ebenerdiger Dusche und einer eigenen Sauna für private Wellnessmomente. Elektrische Raffstores sorgen auf dieser Ebene wie im gesamten Haus für optimalen Sonnenschutz und ein angenehmes Raumklima.

Das 2. Untergeschoss ist in zwei vollständig eigenständige Wohneinheiten aufgeteilt – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, zur Vermietung oder für Mehrgenerationenwohnen. Eine Wohnung verfügt über ca. 56 m<sup>2</sup>, die zweite über ca. 54 m<sup>2</sup>. Beide bieten jeweils ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und einen gemütlichen Wohnbereich mit direktem Zugang zur gepflegten Gartenfläche, die durch dichte Begrünung Sichtschutz und Ruhe bietet.

Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich über Fernwärme, kombiniert mit einer modernen Fußbodenheizung in allen Einheiten. Alle eingebauten Möbel verbleiben im Haus und unterstreichen das durchdachte Wohnkonzept sowie die hochwertige Ausstattung. Auf allen Ebenen sorgt eine Wohnraumlüftung mit vorgeschaltetem Klimagerät für angenehme Temperaturen im Sommer wie im Winter. Eine am Dach installierte Solaranlage unterstützt zudem die umweltfreundliche Warmwasserbereitung.

Dieses einmalige Objekt verbindet modernes Wohnen, energieeffiziente Technik und ein elegantes Ambiente mit einem Höchstmaß an Funktionalität und Privatsphäre – sei es als großzügiges Eigenheim mit Einliegerwohnungen oder als attraktive Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit einer virtuellen Besichtigung im 360° Rundgang:  
<https://tour.ogulo.com/dlMY>

Ein Hauptwohnsitz ist obligatorisch. Für Mieter ist lediglich die Meldung des Hauptwohnsitzes des Hauptmieters erforderlich. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch 24.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwärme B

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.41

energieeffizienz

:

Klasse Faktor A++

Gesamtenergie

effizienz:

Sie kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht?

Kein Problem! - Ihr Team von RE/MAX hilft Ihnen dabei, den richtigen Marktwert zu finden!