

## **"Modern Living Zistelberg" – Einfamilienhaus in Pfarrwerfen!**



Pool

**Objektnummer: 1655\_2317**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5452 Pfarrwerfen                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2022                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 131,50 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,66                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 950.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3.00 %

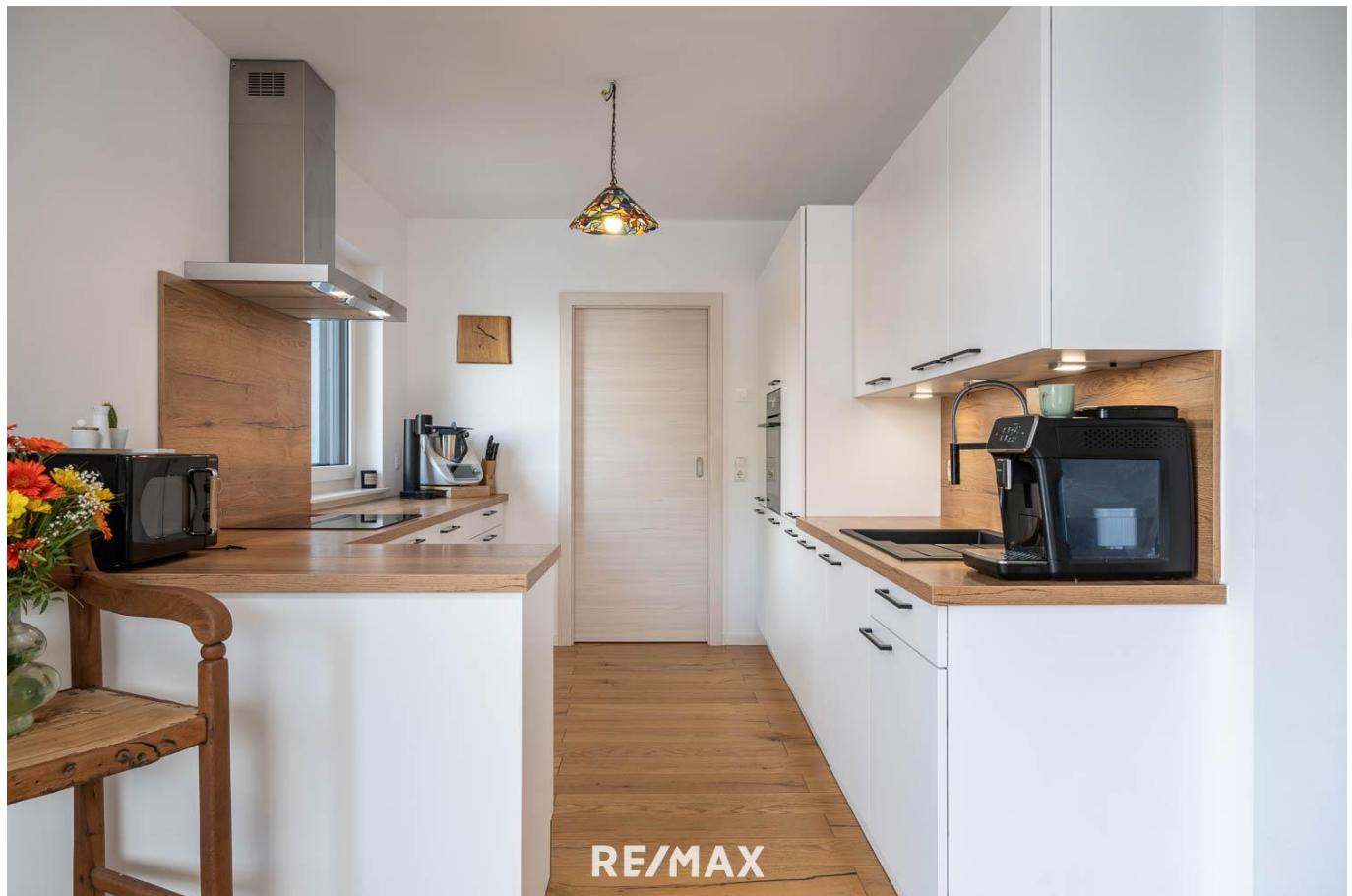
## Ihr Ansprechpartner



**Tina Weissgerber**

RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.  
Hauptstraße 44  
5600 St. Johann im Pongau







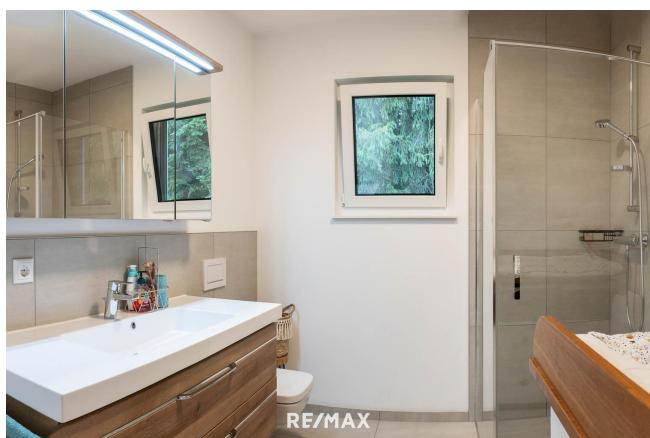
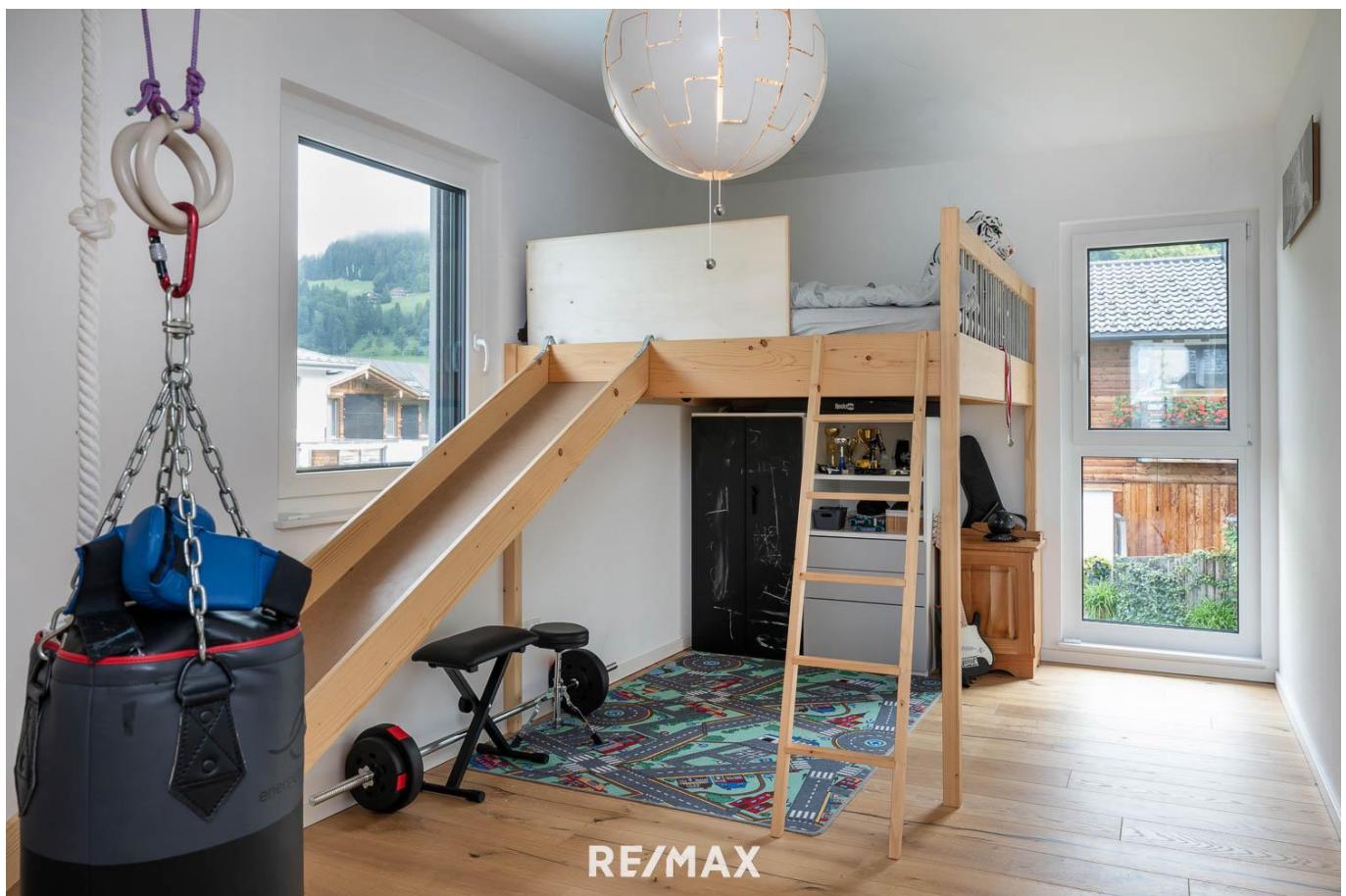
RE/MAX



RE/MAX

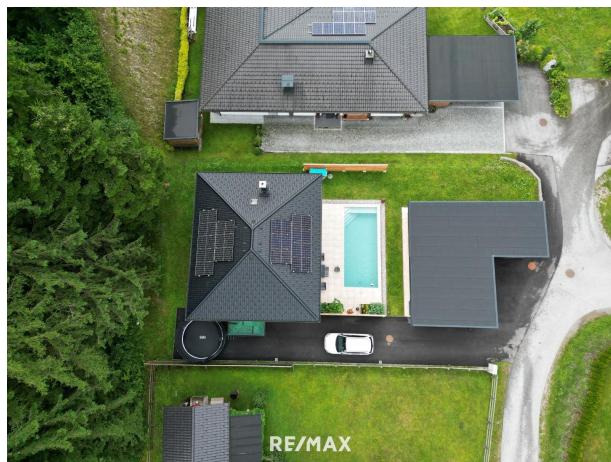


RE/MAX





RE/MAX





RE/MAX



# Objektbeschreibung

"Modern Living Zistelberg" – Einfamilienhaus in Pfarrwerfen!

Dieses elegante Einfamilienhaus in Pfarrwerfen, im idyllischen Ortsteil Zistelberg, vereint modernen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl. Die gesamte Immobilie präsentiert sich in neuwertigem Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail umgesetzt – von den hochwertigen Bodenbelägen über die energieeffiziente Bauweise bis hin zur harmonischen Einbettung in die Umgebung.

Das im Jahr 2022 errichtete Haus überzeugt durch seine durchdachte Architektur, exzellente Ausstattung und eine großzügige Terrasse mit Pool. Auf rund 131,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich im Erd- und Obergeschoss drei helle Schlafzimmer, zwei stilvolle Badezimmer sowie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Pool. Die moderne Küche mit Holzarbeitsflächen fügt sich perfekt ins Raumkonzept ein und sorgt für ein warmes, einladendes Ambiente.

Zwar ist das Haus nicht unterkellert, jedoch ergänzt ein Nebengebäude mit Wasser-, Kanal- und Stromanschluss die Immobilie und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Salzwasserpool mit 1,5 m Tiefe bietet an heißen Tagen wohltuende Abkühlung, während die großzügige Terrasse zum Entspannen und Genießen einlädt.

Raffstores an sämtlichen Fenstern garantieren optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Edle Eichenböden schaffen in allen Wohnräumen ein behagliches Wohngefühl. Zudem ist das Dach mit einer 6 kW Photovoltaikanlage ausgestattet, und ein Kaminanschluss ist bereits vorbereitet – ideal, um bei Bedarf einen gemütlichen Kaminofen einzubauen.

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll gestaltete Außenbereich mit sonniger Terrasse, Pool und viel Platz für Freizeit und Geselligkeit. Das separate Carport bietet Stellfläche für zwei Fahrzeuge und beherbergt ein rund 40 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude – vielseitig nutzbar, etwa als Wellnessoase mit Sauna, als Werkstatt oder kreatives Atelier.

Die Lage am Waldrand garantiert Ruhe, Privatsphäre und unmittelbare Nähe zur Natur. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen in nur wenigen Minuten erreichbar. Der „Naturraum Zistelberg“ ist somit das perfekte Zuhause für Familien, Paare oder naturverbundene Menschen, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in naturnaher Umgebung verbinden möchten.

Hauptwohnsitz:

Die Meldung eines Hauptwohnsitzes ist hier obligatorisch. Für Mieter ist lediglich die Meldung des Hauptwohnsitzes des Hauptmieters notwendig.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit einer virtuellen Besichtigung im 360° Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/eWwB>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 49.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.66

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz:

Sie kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht?

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