

VIELFALT | Zweifamilienhaus | ST. JOHANN IM PONGAU



Objektnummer: 351

Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5600 Sankt Johann im Pongau
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	184,00 m ²
Terrassen:	2
Garten:	527,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,56
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

T +43 662 833102
H +43 664 88606453







Objektbeschreibung

Traumhaftes Haus mit atemberaubendem Bergblick in Sankt Johann im Pongau.

Sie suchen das **perfekte Zuhause**, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können? Dann sollten Sie einen Blick auf dieses wunderschöne **Zweifamilienhaus** in **Sankt Johann im Pongau**, werfen. Diese Immobilie zeichnet sich durch ein **äußerst gepflegtes Ambiente** sowie einen **atemberaubenden Ausblick** auf die umliegenden **Berge** und die **Ferne** aus.

Dieses Haus wurde **1994/95** in **Thermo-Massiv-Ziegel-Bauweise** errichtet. Der **erste Stock** wurde etwa **2012** nach **Niedrigenergiehaus-Standard** **ausgebaut**. Das Haus erhielt eine **Wärmedämmung** mit **biologischen Dämmstoffen**. Die **Fenster** und sowie die **Haupteingangstür** wurden ebenso **erneuert**. In Kombination mit der **Wärmepumpe** führt dies zu niedrigen Heizkosten. Beide Wohnungen verfügen über eine **Fußbodenheizung**, die von der Wärmepumpe gespeist wird, was zu niedrigen Energiekosten führt. Die **monatlichen Betriebskosten pro Wohneinheit** belaufen sich auf etwa **€ 150**. Die **Elektroinstallation** im Haus ist **hochwertig** und bietet Telefon-, LAN- und Kabel-TV-Verbindungen in allen Räumen.

Dieses Anwesen bietet Ihnen nicht nur ein **komfortables Zuhause**, sondern auch eine **traumhafte Umgebung** und **ausgezeichnete Wohnbedingungen**. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihren neuen Lebensmittelpunkt in Sankt Johann im Pongau.

Wohnung EG:

Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über etwa **95 m²** und ist wie folgt aufgeteilt:

- Diele,
- WC,
- Wohnzimmer,
- Küche,
- Zimmer 1,
- Bad/ WC,
- Zimmer 2.

2019 wurde das **Badezimmer neu gefliest** . Ein **Kachelofen** im Wohnzimmer sorgt für Gemütlichkeit. Weiters verfügt die Einheit noch eine **geräumige Terrasse** mit Zugang zum **Garten**.

Wohnung 1. OG:

Die Wohnung im ersten Stock erstreckt sich über etwa **89 m²** und teilt sich wie folgt auf:

- Flur,
- WC,
- Küche,
- Wohnraum,
- Zimmer,
- Bad (WM-Anschluss),
- Zimmer.

Ein sonniger **Südbalkon** rundet das Angebot ab.

Der Keller:

Der Keller erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 120 m² und beherbergt eine großzügige Einliegerwohnung (nicht genehmigt) mit etwa 36 m², bestehend aus zwei Zimmern, einem Badezimmer mit Dusche und WC. Diese Räume sind beheizt und verfügen über eine Fußbodenheizung. Eine interne Treppe führt von der Erdgeschosswohnung zu den Kellerräumen. Im Energieraum finden Sie eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe, die durch einen südseitigen Brunnen gespeist wird. Das abgepumpte Grundwasser wird auf der Nordseite in einen Sickerschacht nahe der Garageneinfahrt geleitet. Zusätzlich zur Wärmepumpe wurde 2020 eine Vaillant Elektro-Heizung (eloBLOCK 9 KV) für redundante Heizung installiert. Ein 160-Liter-Warmwasserboiler (Nachtstrom) versorgt die Wohnung im ersten Stock mit Warmwasser, und ein Trockenraum ist ebenfalls im Heizraum vorhanden. Die Warmwasserversorgung für beide Wohnungen ist separat abrechenbar, während die Heizkosten hälftig auf die Mieter aufgeteilt werden. Eine Garage, die sich auf der Nordseite befindet, wird derzeit vom Mieter im Erdgeschoss genutzt.

Bestandsverhältnisse:

Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündbar.

Die Wohnung im 1. OG ist vermietet und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündbar.

Sonstiges:

Es besteht noch die Möglichkeit auf ein **Vorkaufsrecht** des **Nachbargrundstückes** mit **630 m²**.

Der Plan stimmt mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap