Alpenglühen - 3-Zimmer-Wohnjuwel mit Infrarot-Sauna und Bergblick



Objektnummer: 1709/2118

Eine Immobilie von Simon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagrainer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5600 Sankt Johann im Pongau
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	77,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	559.000,00 €
Betriebskosten:	138,98 €
Heizkosten:	110,32 €
USt.:	35,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

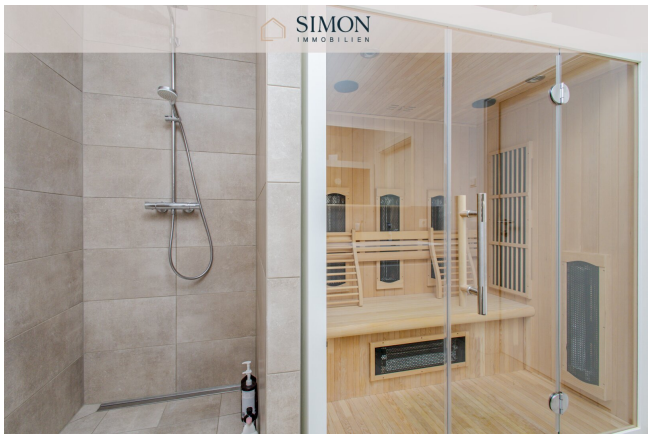
Ihr Ansprechpartner



Michael Salzlechner

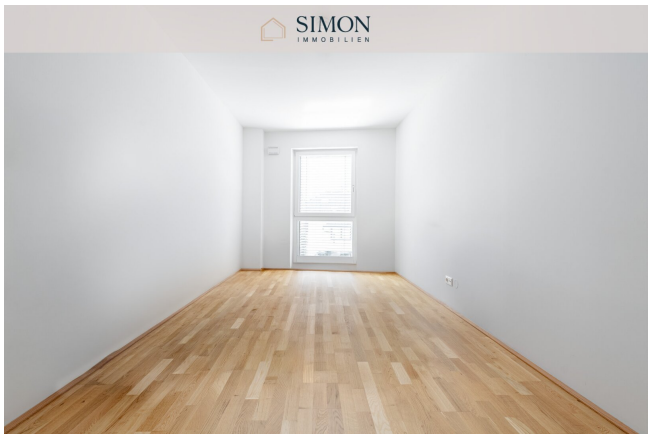

SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN

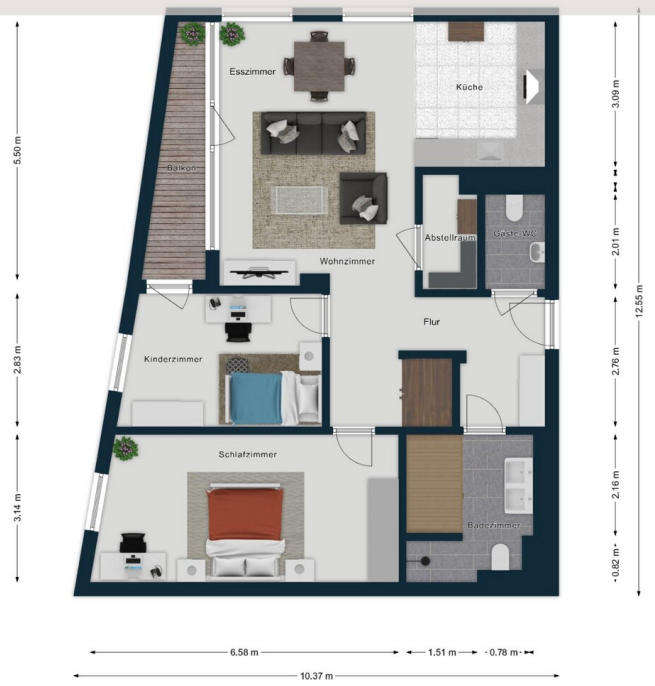

SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in zentraler Lage von St. Johann im Pongau. Auf rund **77 m²** Nutzfläche erwarten Sie ein modernes Wohnambiente, eine durchdachte Raumaufteilung und ein schöner **Ausblick auf die umliegende Bergwelt** und die historische Kirche.

Das im Jahr **2022 fertiggestellte Gebäude** überzeugt mit moderner Haustechnik und hoher Energieeffizienz. Eine maßgefertigte Küche mit Natursteinarbeitsfläche und Weinkühlschrank, maßgefertigte Schränke sowie eine private Infrarotkabine schaffen ein besonders komfortables und hochwertiges Zuhause. Die Wohnung wird bezugsfertig übergeben.

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in:

- Eingangsbereich

- hellen, offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich

- zwei separate Schlafzimmer

- großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, begehbarer Dusche, großem Spiegel und Handtuchheizkörper

- separate Toilette

- private Infrarotkabine für zwei Personen

- rund 5,94 m² große, überdachte Terrasse

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen und eine Eckverglasung sorgen für viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und genießen einen schönen Blick auf die Berge und die historische Kirche.

Hochwertig ausgestattet

Die Wohnung überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung: Eine maßgefertigte Einbauküche mit echtem Naturstein und integriertem Weinkühlschrank, maßgefertigte Schränke sowie ein vollständig möblierter Wohn- und Essbereich schaffen ein hochwertiges Wohnambiente.

Das Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen, Doppelwaschtisch, begehbarer Dusche, Handtuchheizkörper und einer privaten Infrarotkabine für zwei Personen ausgestattet. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden runden das Bild ab.

Weitere Highlights

Das Gebäude bietet einen Personenlift mit barrierefreiem Zugang, Fernwärme aus erneuerbaren Energiequellen, eine Photovoltaikanlage und ein begrüntes Dach. Mit 84 Fahrradabstellplätzen, einem niedrigen Heizwärmebedarf von rund 20 kWh/m²a und bezugsfertiger Übergabe erfüllt es höchste Ansprüche an Komfort und Nachhaltigkeit.

Laut den vorliegenden Eigentümerversammlungsprotokollen sind derzeit keine größeren Sanierungen oder außergewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen; das Gebäude befindet sich noch in der Gewährleistungsphase. Die Reparaturrücklage beträgt 37.888,91 Euro per 1. September 2026.

Hinweis:

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder einfach den aktuellen Marktwert erfahren?

Wir bieten Ihnen gerne eine **kostenlose und unverbindliche Online-Bewertung** an. So erhalten Sie eine klare Einschätzung – **transparent, professionell und persönlich**.

Besuchen Sie dafür einfach unsere Homepage und füllen Sie unter dem Reiter **„Bewertung“** Ihre Angaben aus.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch **persönlich für ein Gespräch oder eine Beratung** jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.