

## **Top Einfamilienhaus mit separatem Bungalow und großem Garten**



**Objektnummer: 437**

**Eine Immobilie von Immobilien Josef Volger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5621 Sankt Veit im Pongau
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	144,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	42,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









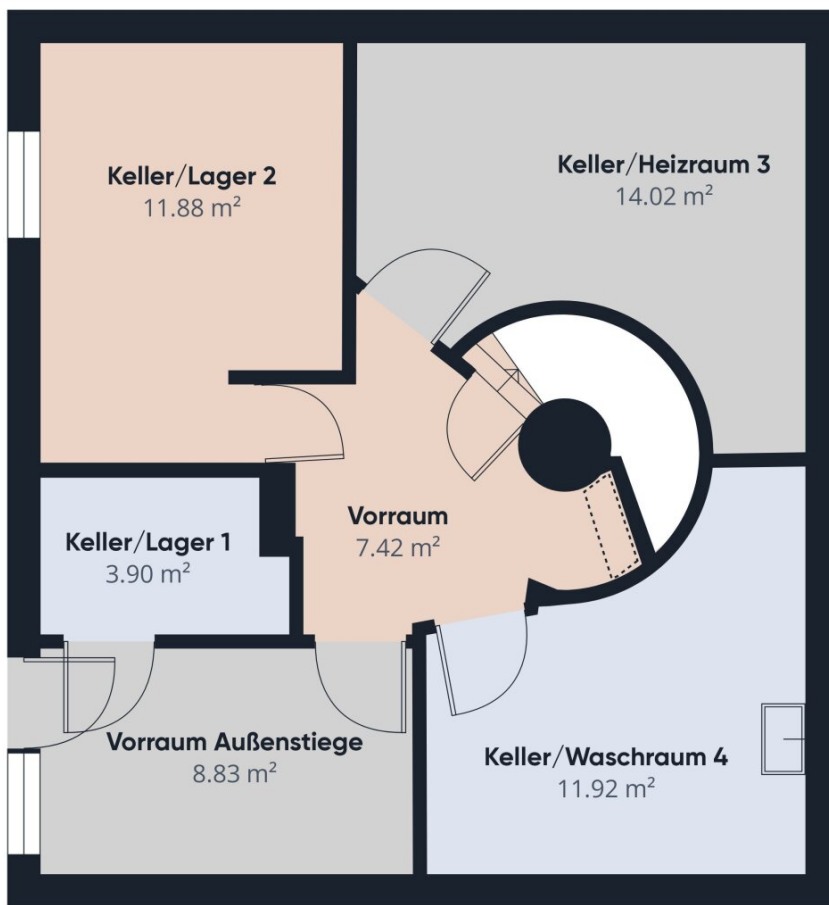












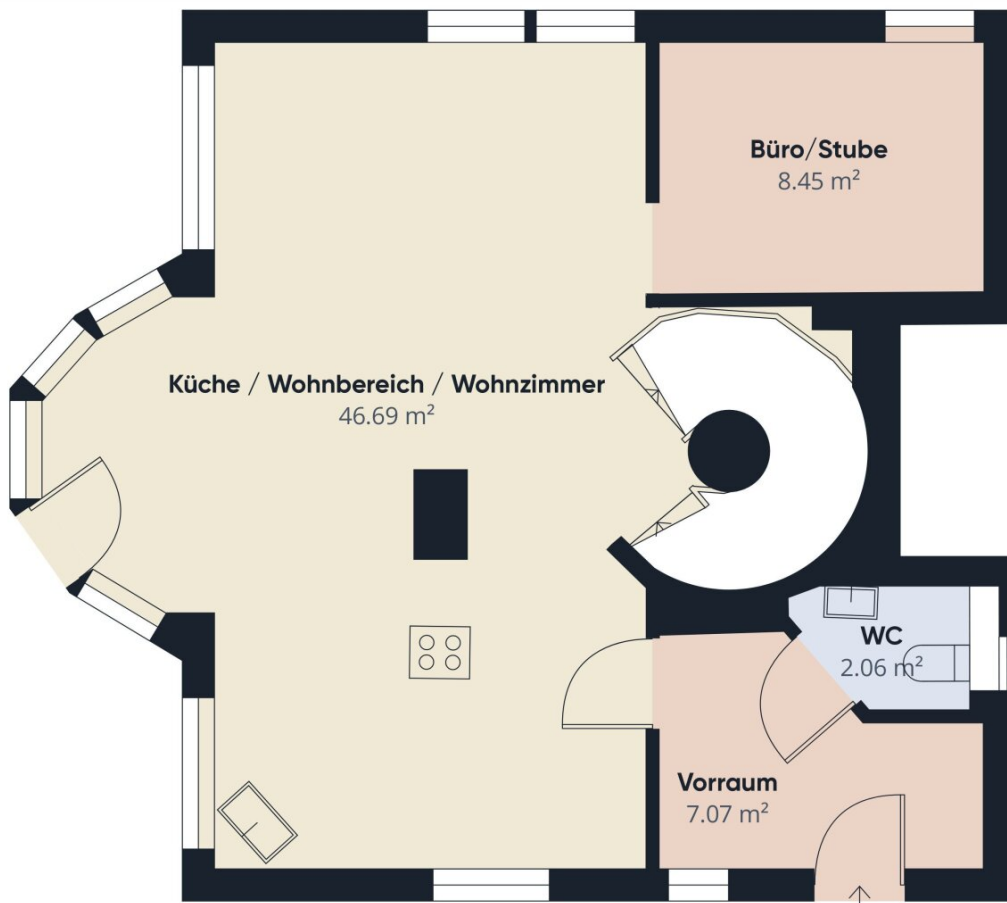
Stock -1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
60.57 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alle mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss ist nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

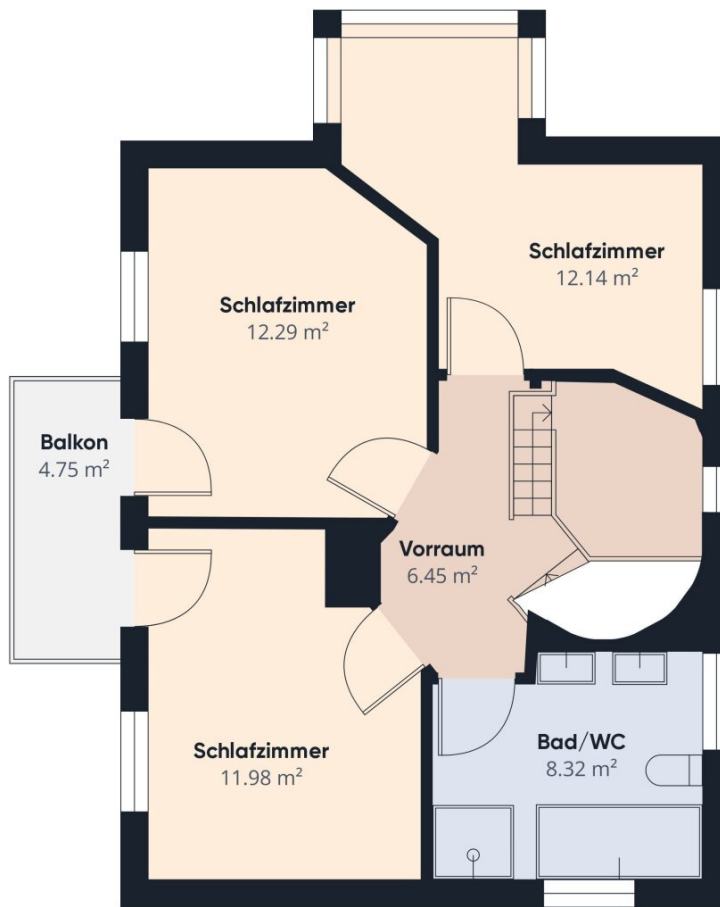


Erdgeschoss Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
64.27 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alle mögliche unternommen  
wurde um die Genauigkeit  
sicherzustellen, sind alle Messungen  
ungefähr und nicht maßstabgetreu.  
Dieser Grundriss dient nur  
zur Veranschaulichung.  
GIRAFFE 360

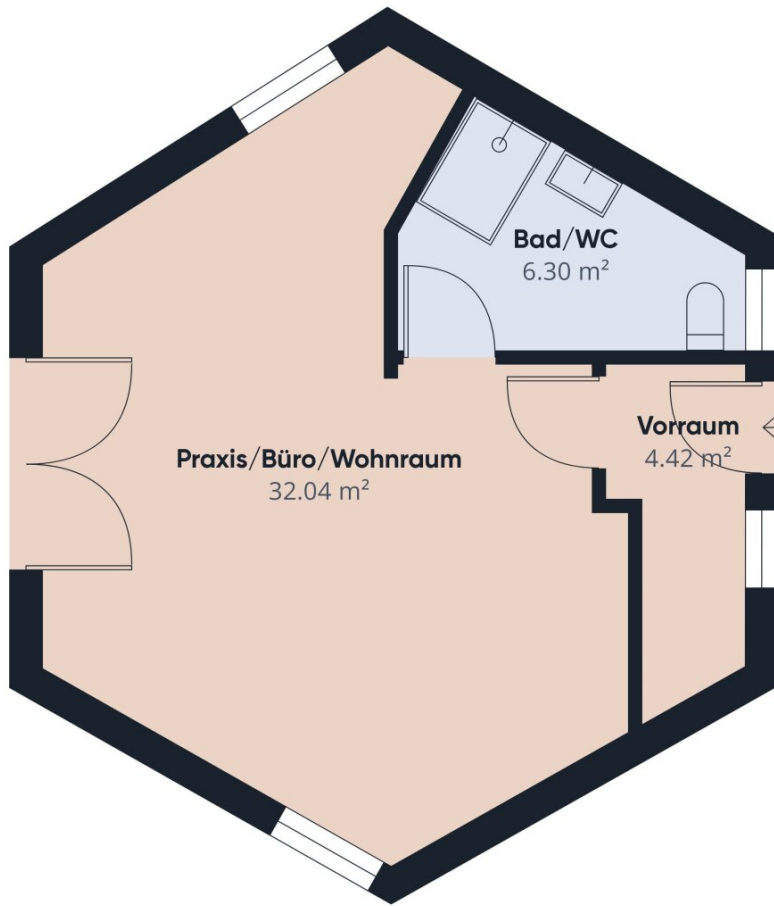


Stock 1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
51.17 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.  
GIRAFFE 360

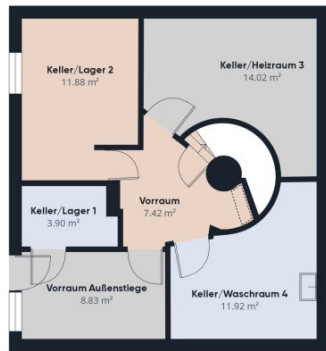


Erdgeschoss Gebäude 2

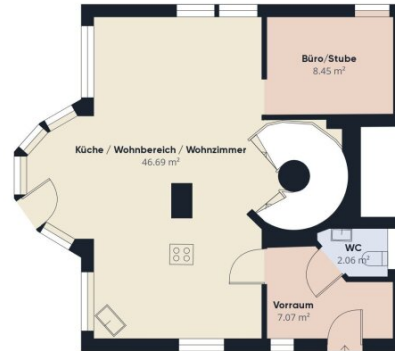
Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
42.77 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

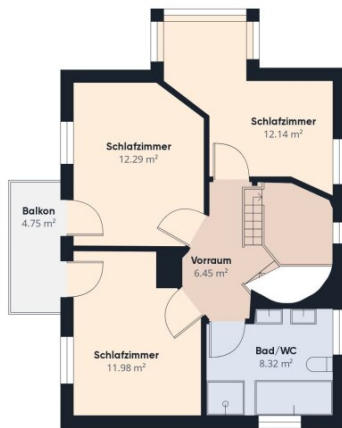
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.  
GIRAFFE 360



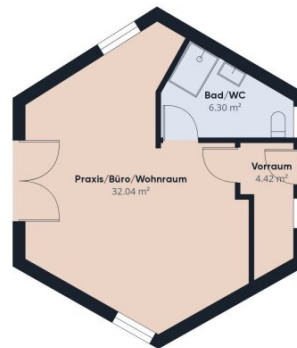
Stock -1 Gebäude 1



Erdgeschoss Gebäude 1



Stock 1 Gebäude 1



Erdgeschoss Gebäude 2

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
218.77 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.  
GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Einfamilienhaus ist bestens für Familien mit hohen Ansprüchen geeignet. Im Erdgeschoß kommen Sie durch einen hellen Vorraum mit Gardarobe und WC in den Wohnbereich mit sehr gut ausgestatteter Küche und großem Wohnbereich. Vor dort können Sie auf die Terrasse durch Glastüren gehen oder in das angrenzende Büro, welches Sie auch anderwertig nutzen können.

Im Obergeschoß befindet sich ein großes Bad und 3 geräumige Schlafzimmer.

Der Keller ist voll ausgebaut. Es wird 1 Raum als Fitnessraum genutzt, ein weiterer als Werkstätte, 1 Raum für Wäsche und Hausarbeiten und 1 Raum für die gesamte Heizung etc.

Separat am Grundstück befindet sich ein Bungalow mit ca. 50 m<sup>2</sup>, der entweder für Wohnzwecke oder andere Nutzungen, wie Physio - Praxis, oder Büroräume geeignet ist. Dieser kann auch zum Wohnen für weitere Angehörige, wie Eltern, etc. genutzt werden.

Die Lage in St. Veit an der Sonnenseite ist in einem ruhigerem Ortsteil, mit dem Fahrrad oder Auto etc. sind Sie in wenigen Minuten in Schwarzach.

Das Haus ist energietechnisch sehr innovativ mit Wärmepumpe und sehr guten Isolierungen. Eine thermische Solaranlage reduziert den Energiebedarf.

Gerne können wir Ihnen bei Interesse umfangreiche Unterlagen zusenden und nach Rücksprache eine Besichtigung organisieren.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Krankenhaus <3.000m  
Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <2.500m  
Post <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap