

6380 St. Johann in Tirol | Wohnung | Objektnummer: 235

# NEUER PREIS!!! Traumhaftes Dachgeschoss im Stadtzentrum mit Blick über die Berge



Ihr Ansprechpartner

**Alexander Prendinger**

CEO

+ 43 664 522 74 22

ap@rpi-real.com

www.rpi-real.com

## NEUER PREIS!!! Traumhaftes Dachgeschoss im Stadtzentrum mit Blick über die Berge



### Lage

Das komplett neu sanierte Stadthaus, in dem diese wunderschöne Dachgeschosswohnung veräußert wird, befindet sich in bester Lage im Herzen von St. Johann. Das moderne Bezirkskrankenhaus liegt gegenüber, der Bahnhof ist genauso wie das Ortszentrum in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Das malerische St. Johann in Tirol liegt in den Kitzbüheler Alpen und bietet im Sommer wie Winter interessante Freizeitprogramme für alle Altersgruppen. Die Region liegt inmitten der größten und bekanntesten Skigebiete Österreichs. Neben den Skigebieten St. Johann in Tirol / Oberndorf gibt es vor allem schnellen Zugang zum Skigebiet Kitzbühel / Kirchberg, der Skiwelt Wilder Kaiser und Fieberbrunn. Aber auch der Langlaufsport kann perfekt ausgeübt werden. Der Sommer punktet mit seiner einzigartigen Bergwelt zwischen Kitzbüheler Horn und Wilder Kaiser – perfekt zum Wandern, Radfahren und Entspannen.

Doch nicht nur Sport und Natur werden in St. Johann großgeschrieben. Im Dorfzentrum findet man schöne Geschäfte und ausgezeichnete Restaurants.

Auch verkehrstechnisch ist die charmante Stadt optimal gelegen. Die Städte München, Salzburg und Innsbruck inklusive deren Flughäfen sind in ca. 1,5 Stunden zu erreichen.

### Beschreibung

Dieses einzigartige Jahrhundertwendehaus wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und modernisiert. Es besteht aus drei Wohnungen und einem Geschäftslokal / Ordination. Jede Einheit wurde mit Sorgfalt und Raffinesse gestaltet, um den modernen Standards gerecht zu werden, während der ursprüngliche Charme des Hauses erhalten blieb. Die Generalsanierung wurde unter Berücksichtigung der historischen Merkmale durchgeführt, wodurch eine einzigartige Symbiose aus Alt und Neu entstanden ist. Es wurden hochwertige Materialien verarbeitet und stilvolle Designerküchen eingebaut.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist eine perfekte Investitionsmöglichkeit für Eigennutzer oder auch als Anlageobjekt. Da das Objekt im Kerngebiet liegt ist auch eine touristische Kurzzeitvermietung möglich. Ideal möglich ist auch die Verbindung zwischen Arbeiten, Wohnen und Vermieten. Auch ein Generationenhaus wäre

denkbar. Es besteht auch die Möglichkeit, das gesamte Haus zu erwerben.

### **Aktuell steht die Dachgeschosswohnung Top 4 zum Verkauf:**

**Top 4** im Dachgeschoss bzw. 2. Obergeschoss ist das Highlight des Hauses. Hier wurde der historische Dachstuhl freigelegt und saniert. Aufwändige Altholzarbeiten runden das Ergebnis ab.

Die Wohnung hat ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Balkone mit ca. 4 m<sup>2</sup>. Mit einem großzügigen Vorraum, 2 Schlafzimmer, Küche mit eigenem Essbereich, separaten Wohnraum und Badezimmer mit Fenster verfügt diese Wohnung über eine sehr attraktive Aufteilung. Zwei charmante, nach Westen ausgerichtete Balkone bringen Luft und Licht in den Wohnraum und unterstreichen den Blick auf den Wilden Kaiser.

### In diesem Haus gibt es noch drei weitere Wohneinheiten:

Top 1 befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über ca. 54 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um eine Gewerbefläche, die als Geschäftslokal, Ordination oder Büro genutzt werden kann.

Top 2 liegt ebenfalls in Erdgeschoss. Diese Wohnung hat ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 13 m<sup>2</sup> Freifläche.

Bei Top 1 und Top 2 besteht die Möglichkeit durch eine Türe die Einheiten zu verbinden. Dadurch bietet sich eine optimale Kombination aus Arbeiten und Wohnen.

Top 3 befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 7 m<sup>2</sup> Balkon.

Bei Interesse an Top 1-2 oder Top 3 können wir Ihnen gerne weitere Informationen zusenden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

|               |               |                          |                         |
|---------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 71 m²     | Nutzungsart:             | Wohnen, Gewerbe, Anlage |
| Balkonfläche: | ca. 4 m²      | Beziehbar:               | sofort                  |
|               |               | Heizung:                 | Fernwärme               |
| Etage:        | 2. Etage / DG | Lagebewertung:           | sehr gut                |
| Zimmer:       | 4             | Lärmpegel:               | absolute Ruhelage       |
| Keller:       | 1             | Bauart:                  | Altbau                  |
| Balkone:      | 2             | Zustand:                 | vollsaniert             |
| Garagen:      | 2             | Letzte Sanierung:        | 2023                    |
| Stellplätze:  | 2             | Letzte Generalsanierung: | 2023                    |

## Ausstattung

|            |           |                |           |
|------------|-----------|----------------|-----------|
| Boden:     | Parkett   | Ausblick:      | Bergblick |
| Befeurung: | Fernwärme | Stellplatzart: | Parkplatz |

## Preisinformationen

|            |              |                             |                                   |
|------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis: | 830.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                             |
|            |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                             |
|            |              | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

## Weitere Fotos





## Lage

6380 St. Johann in Tirol



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 9.000 m |
| Krankenhaus | 500 m   |

### Nahversorgung

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Supermarkt      | 500 m    |
| Bäckerei        | 500 m    |
| Einkaufszentrum | 10.000 m |

### Verkehr

|           |         |
|-----------|---------|
| Bus       | 500 m   |
| Bahnhof   | 500 m   |
| Flughafen | 1.500 m |

### Kinder & Schulen

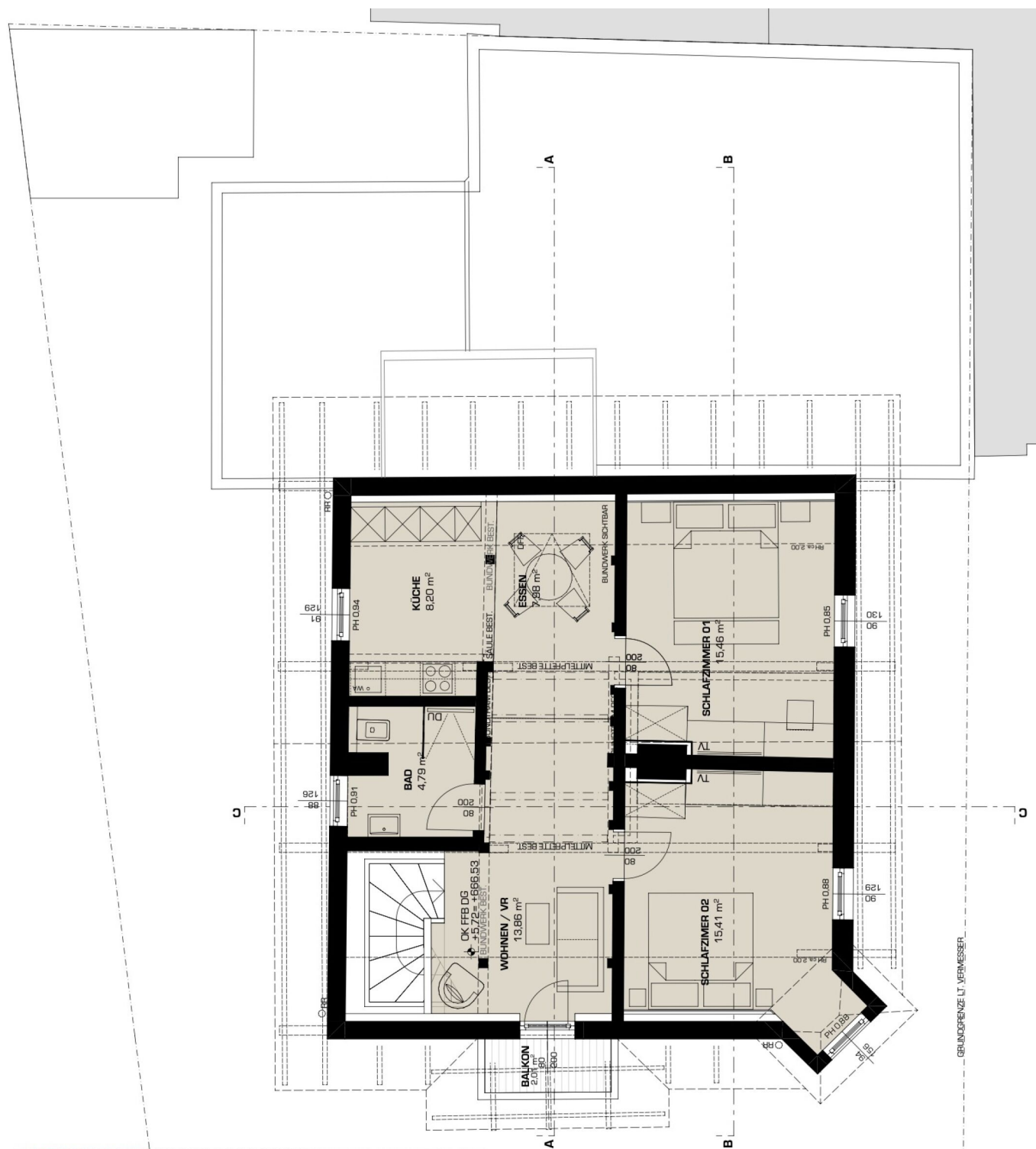
|              |       |
|--------------|-------|
| Schule       | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |

### Sonstige

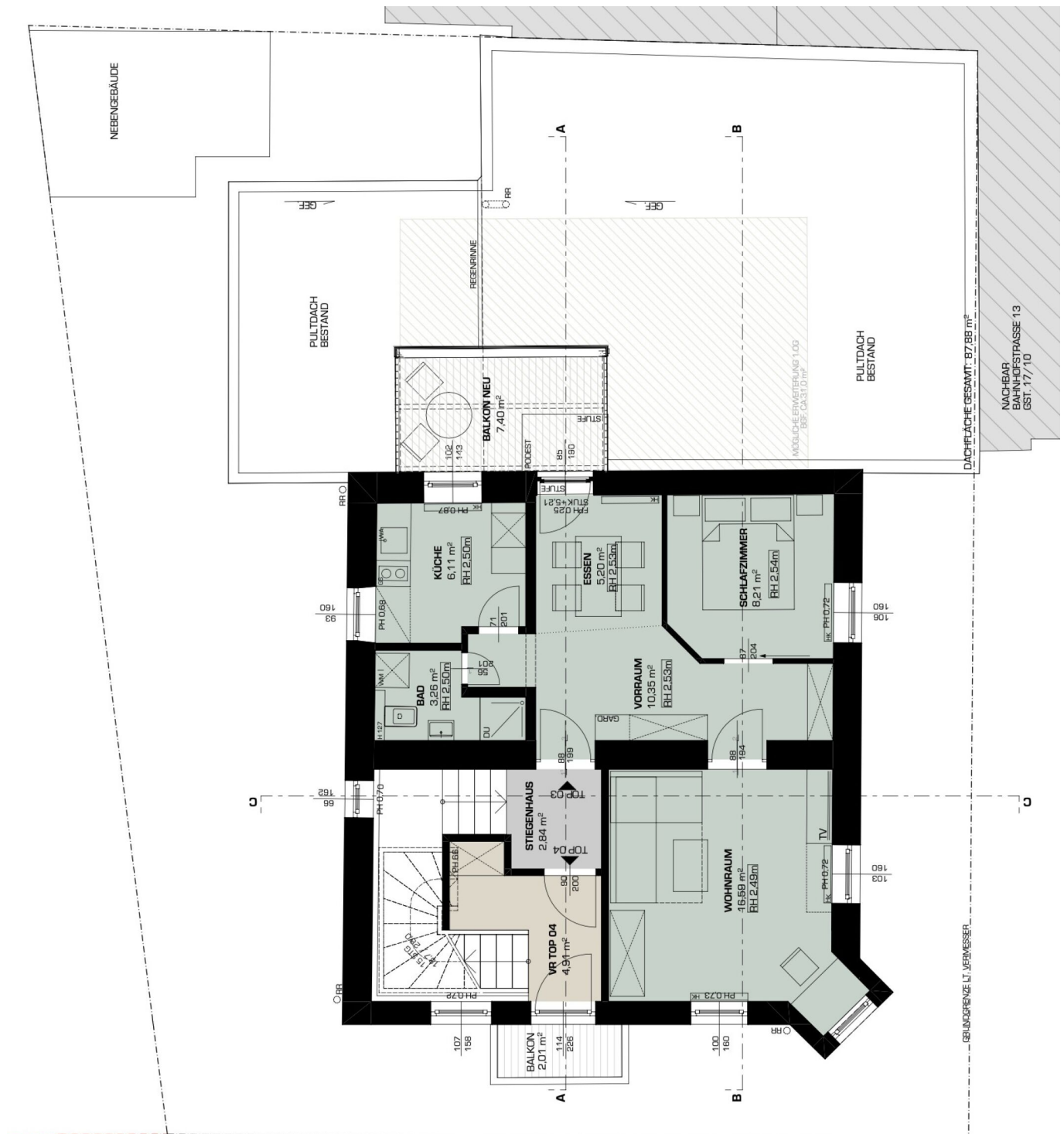
|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 500 m   |
| Geldautomat | 500 m   |
| Post        | 500 m   |
| Polizei     | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan



# Plan



## Plan

