

Mehrgenerationenhaus (mit Einliegerwohnung)



Objektnummer: 198

Eine Immobilie von Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5303 Thalgau
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	258,50 m ²
Nutzfläche:	302,60 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	50,70 m ²
Heizwärmebedarf:	D 139,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	900.000,00 €
Betriebskosten:	81,43 €
Heizkosten:	135,00 €
USt.:	35,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Jürgen Praher







Objektbeschreibung

In erhöhter Lage mit Blick über Thalgau und das Salzburger Seengebiet steht ein großzügiges Einfamilienhaus am Ende einer verkehrsberuhigen Sackgasse zum Verkauf. Das Haus bietet mit insgesamt sieben Zimmern, aufgeteilt auf eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss und eine Etagenwohnung im 1. Obergeschoss, ausreichend Platz für (Groß-)Familien, Beruf und Freizeit. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Schaffung von weiterem Wohnraum im Dachgeschoss.

Auf der Rückseite befindet sich ein von Bäumen und Hecken begrenzter nicht einsehbarer "verwachsener" Garten mit einem liebevoll dekorierten Gartenhaus (samt Kamin), Obstbäumen und einem Regenwasser-Reservoir. Dieses Kleinod ist nicht nur ein wunderbar Rückzugsort, sondern bietet auch Platz für die Anlage von Gemüsebeeten, Beerensträuchern, ... zur Selbstversorgung.

In fußläufiger Entfernung liegen die Haltestellen der Regionalbusverbindung Nr. 140 (Salzburg-Eugendorf-Thalgau-Mondsee) und die Autobahnanschluss-Stelle Thalgau erreichen Sie binnen weniger Minuten.

Die Gemeinde ist stark von Landwirtschaft geprägt, doch befinden sich neben überörtlichen Einrichtungen wie Ärztezentrum, Bezirksgericht, Schulzentrum und zahlreichen eingesessenen Handels- und Gewerbebetrieben auch einige größere nationale und internationale Unternehmen, wodurch Thalgau zusehends an Attraktivität als Arbeits- und Wohnort gewinnt.

Nicht nur durch die Nähe zur Landeshauptstadt, sondern auch aufgrund des umfangreichen Angebots an Ausflugszielen, Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung ist Thalgau als Wohn- und ganzjähriger Naherholungsort beliebt.

Grundstücksfläche:

- A = 1.500 m² (lt. Grundbuch)

Wohnfläche:

- A ~ 258,50 m² (lt. Plan)

Widmung:

- EW - Erweitertes Wohngebiet

Heizung/Warmwasser:

- Pelletsheizung mit Pufferspeicher (2024)

Parkmöglichkeit:

- Carport
- Doppel-Garage
- Gartenhütte (beheizt)
- Freistellplätze

Sonstiges:

- Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit separatem Eingang
- Ausbaubarer Dachboden (Anschlüsse vorhanden)

Finanzierung und Versicherung:

- Unsere Kolleginnen und Kollegen der Raiffeisenbank Attersee-Süd stehen Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch sehr gerne zur Verfügung.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen vom Eigentümer und/oder von Dritten und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie zeitnah über geeignete Immobilienangebote.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap