

Thalgau: Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und ausbaufähigem Dachboden



Objektnummer: 7954/72

Eine Immobilie von raumhochzwei Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5303 Thalgau
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,82 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	4,90 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	229,59 €
Heizkosten:	112,37 €
USt.:	43,59 €

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Deinhamer

raumhochzwei Immobilien GmbH
Strandbadstraße 5
5163 Mattsee

T +43 664 450 1442

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 88 m² große 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses.

Die Immobilie überzeugt mit einer harmonischen Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, angenehmem Wohnklima und einer besonderen Perspektive für die Zukunft: Ein rund 96 m² großer Dachboden, der exklusiv zur Wohnung gehört, bietet enormes Ausbaupotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Wohnraumerweiterung. Die Immobilie punktet zudem mit zwei Balkonen - mit jeweils einer Ost- und einer Westausrichtung – perfekt, um sowohl die Morgensonne als auch den Sonnenuntergang in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Über den Vorraum, der Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet, erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Der helle Wohnbereich verfügt über die Ausgänge zu den beiden Balkonen. Zusätzlich besteht im Wohnzimmer die Möglichkeit, einen Kamin anzuschließen – ideal um sich in der kühleren Jahreszeit und in den Übergangsmonaten eine gemütliche Wärmequelle mit besonderem Flair zu schaffen.

Die Küche ist perfekt in den Raum integriert und ist optisch vom Wohnraum abgetrennt. Der halboffene Charakter ermöglicht es, beim Kochen Teil des Wohngeschehens zu bleiben. Die Einbauküche ist mit zentral platzierter Kochinsel, großzügigen Arbeitsflächen und durchdachtem Stauraum ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken, eine Toilette und über einen Waschmaschinenanschluss.

Die drei Zimmer der Wohnung lassen sich individuell als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer gestalten. Ein praktischer Abstellraum und eine zusätzlich separate Toilette runden das Bild dieser hellen Wohnung ab.

Highlight:

Besonderen Mehrwert bietet der direkt über der Wohnung gelegene Dachboden mit rund 96 m² Nutzfläche. Dieser befindet sich aktuell im Rohzustand, bietet jedoch Voraussetzungen für einen späteren Ausbau – sei es zur Erweiterung der Wohnfläche oder für ein separates Atelier, Büro oder Gästezimmer.

Der Wohnung zugehörig ist ausserdem ein Kellerabteil mit 12 m² und 1 Tiefgaragenplatz.

Ausstattung

Vorraum

Wohn/Essraum mit integrierter Einbauküche

3 Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss

2 Balkone (Ost- und Westausrichtung)

Kaminanschluss

Abstellraum

1 Tiefgaragenplatz

1 Kellerabteil

1 Dachboden (ausbaufähig)

Lassen Sie sich von dieser Wohnung vor Ort überzeugen – wir stehen Ihnen gerne für Fragen und Besichtigungen zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap