

## 7EVEN | Zwei-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz | THALGAU



**Objektnummer: 490**

**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5303 Thalgau
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	60,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,00 €
<b>Heizkosten:</b>	37,50 €
<b>USt.:</b>	17,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A





## Objektbeschreibung

### Moderne Wohnung in Thalgau – Stilvoll, komfortabel und perfekt gelegen

Diese **hochwertig modernisierte** Wohnung vereint **zeitgemäßen Wohnkomfort** mit einer **hervorragenden Lage** – ideal für **Singles oder Paare**. Mit einer **Wohnfläche von ca. 60,40 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie **lichtdurchflutete** Räume und eine **durchdachte Raumaufteilung**.

### Raumaufteilung:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Großzügiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Tageslicht
- Separate Toilette
- Praktischer Abstellraum

Die Wohnung überzeugt durch eine **moderne Ausstattung** mit **hochwertigen Parkettböden**, **Fußbodenheizung** sowie **Klimaanlage** im Wohn- und Schlafzimmer – ein **Garant für behagliches Wohnen** zu jeder Jahreszeit.

### Zusätzliche Vorteile:

- **Stellplatz** – entspannt parken ohne Parkplatzsuche
- **Top Lage in Thalgau** – hervorragende Infrastruktur mit **Geschäften, Schulen und Ärzten** in unmittelbarer Nähe

- **Sehr gute Verkehrsanbindung – schnelle Erreichbarkeit der Stadt Salzburg durch Bus und Autobahn**

Der **Kaufpreis von € 239.000,-** macht diese Wohnung zu einer **attraktiven Investition** – ob als **Eigenheim oder Kapitalanlage**.

Lassen Sie sich von dieser **einzigartigen Immobilie** überzeugen! Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

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.