# \*ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH\* Traditionelles Landhaus mit Kaminzimmer und XL-Grundstück 5816m² und atemberaubendem unverbaubarer Thalgaubergblick in Thalgau



Ansicht Süd-Ost

Objektnummer: 4486/1224

Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 5303 Thalgau

Baujahr:1975Zustand:NeuwertigAlter:AltbauWohnfläche:140,00 m²

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 1

 WC:
 3

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

**Keller:** 87,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: E 195,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: F 3,75

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Philipp Weissl**

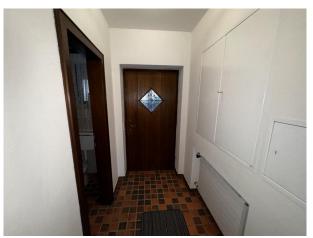
Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH Seestraße 8 4844 Regau

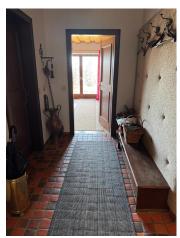


























































### **Objektbeschreibung**

#### Ihr Rückzugsort mit viel Potential

Dieses charmante und traditionelle Landhaus, erbaut im Jahre 1975 bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und atemberaubender Naturkulisse. Eingebettet in eine ruhige und idyllische Lage, genießen Sie hier einen unvergleichlichen Fern- und Gebirgsblick. Das Haus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 140 m², die sich auf mehrere hellen und gemütlichen Räume verteilt. Die großzügigen Grundstücksflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zum Genießen der weitläufigen Natur.

#### Folgende Highlights erwarten Sie:

- traditioneller Baustil mit idyllischem Charme
- atemberaubender Fern- und Gebirgsblick
- lichtdurchflutete Räume
- Kaminzimmer für gemütliche Abende
- Fitnessraum mit Sauna, Dusche und WC
- Balkon und Terrasse mit südlichem Panoramablick
- Garage Bestand und Garage neu (ca. 25 m² + ca. 44 m²)
- großzügiges Grundstück mit viel Potenzial
- ruhige Lage inmitten der Natur ideal für Erholung und Freizeit
- Ölheizung
- Trinkwasser aus eigener Quelle, die sich im Eigentum mit 3 Nachbarn befindet
- ideal als Erstwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Renditeobjekt
- trotz idyllischer Lage ist das Ortszentrum von Thalgau schnell erreichbar
- Schilift fußläufig erreichbar
- sofort verfügbar
- ca. 5.816 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück
- o Bauland mit ca. 1.608 m² Flächen Widmung W
- o Grünland mit ca. 4.184 m<sup>2</sup>

Thalgau ist eine Marktgemeinde im Bundesland Salzburg, Österreich, und gehört zum Flachgau. Die Gemeinde liegt malerisch am Fuße des Kolomans Bergs, etwa 18 km östlich der Stadt Salzburg. Aufgrund ihrer Nähe zur Westautobahn (A1) ist Thalgau verkehrstechnisch gut angebunden und ein beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Kontakt:

Philipp Weissl

M: +43 664 88 67 86 98

M: pw@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m Apotheke <3.500m Klinik <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.500m Kindergarten <3.500m Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m Bäckerei <3.500m

#### Sonstige

Bank <3.500m Geldautomat <3.500m Post <3.500m Polizei <3.500m

#### Verkehr

Bus <1.500m Autobahnanschluss <3.500m Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap