

## Zauberhaftes Einfamilienhaus mit herrlicher Aussicht



Ansicht

**Objektnummer: 960/74391**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5303 Thalgauberg
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	134,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	687.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Milovan Kneginic**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg

T +43 (0)5 0100 - 26275  
H +43 664 8183565

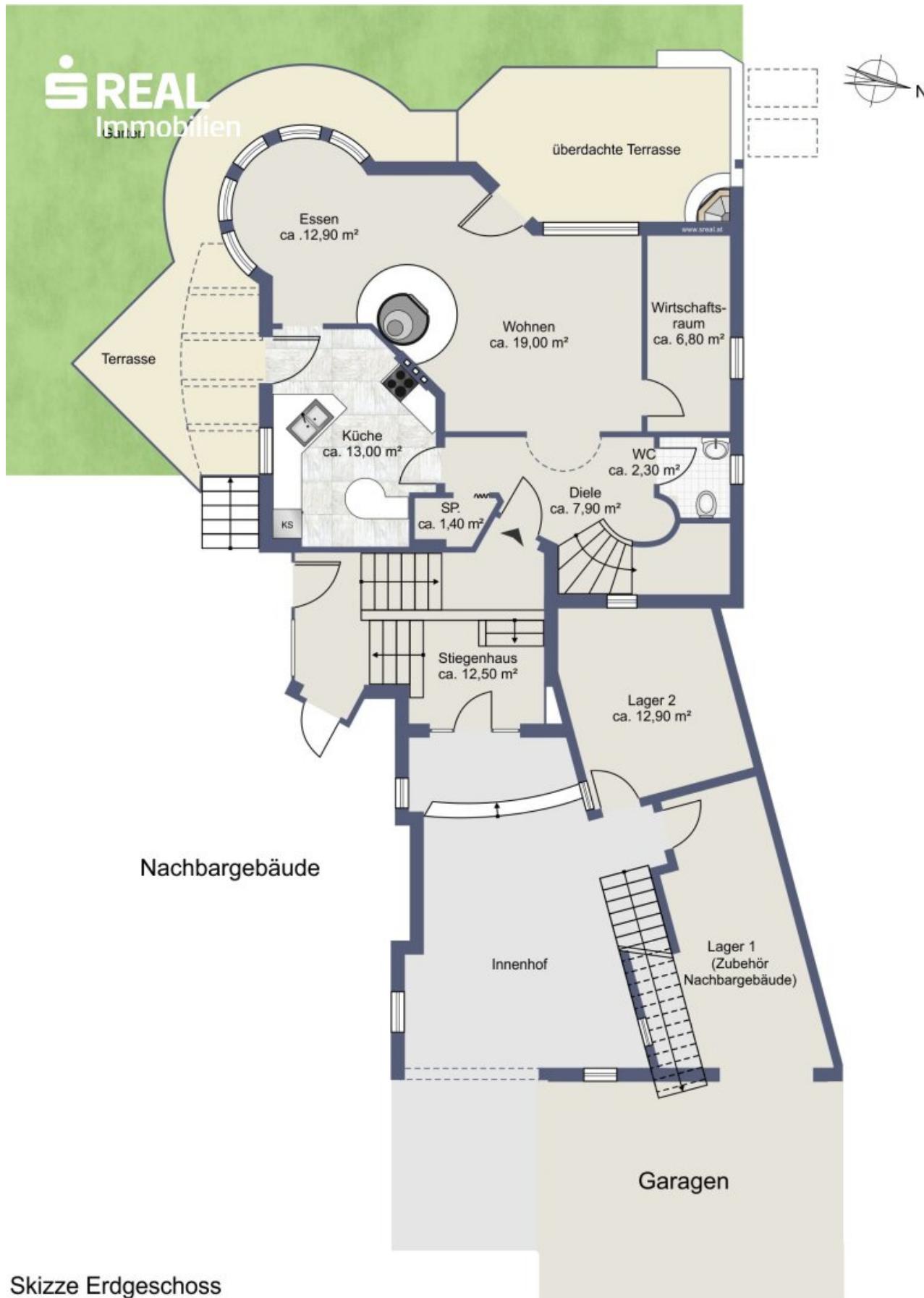


Mitglied des  
immobilienring.at

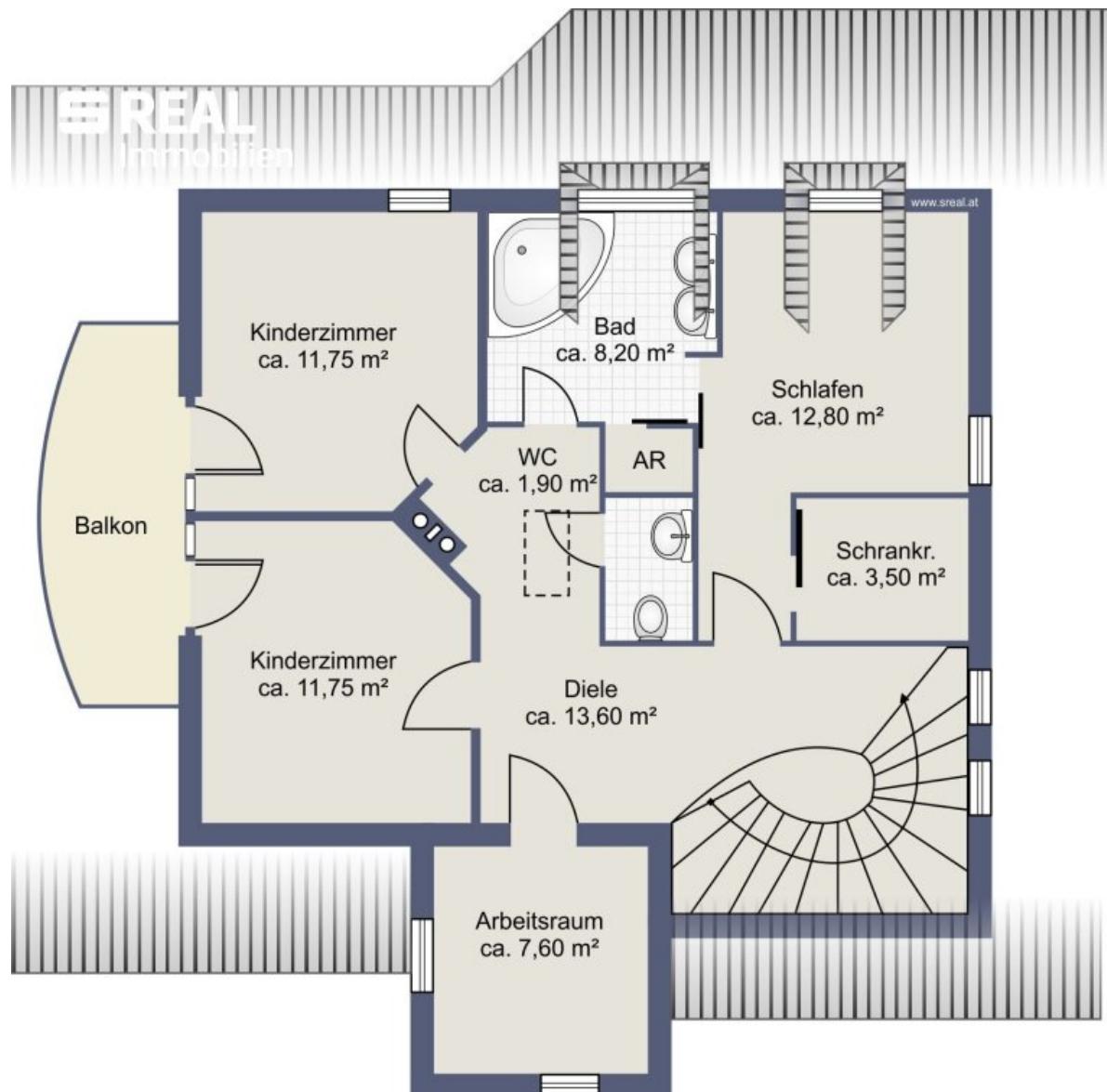
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



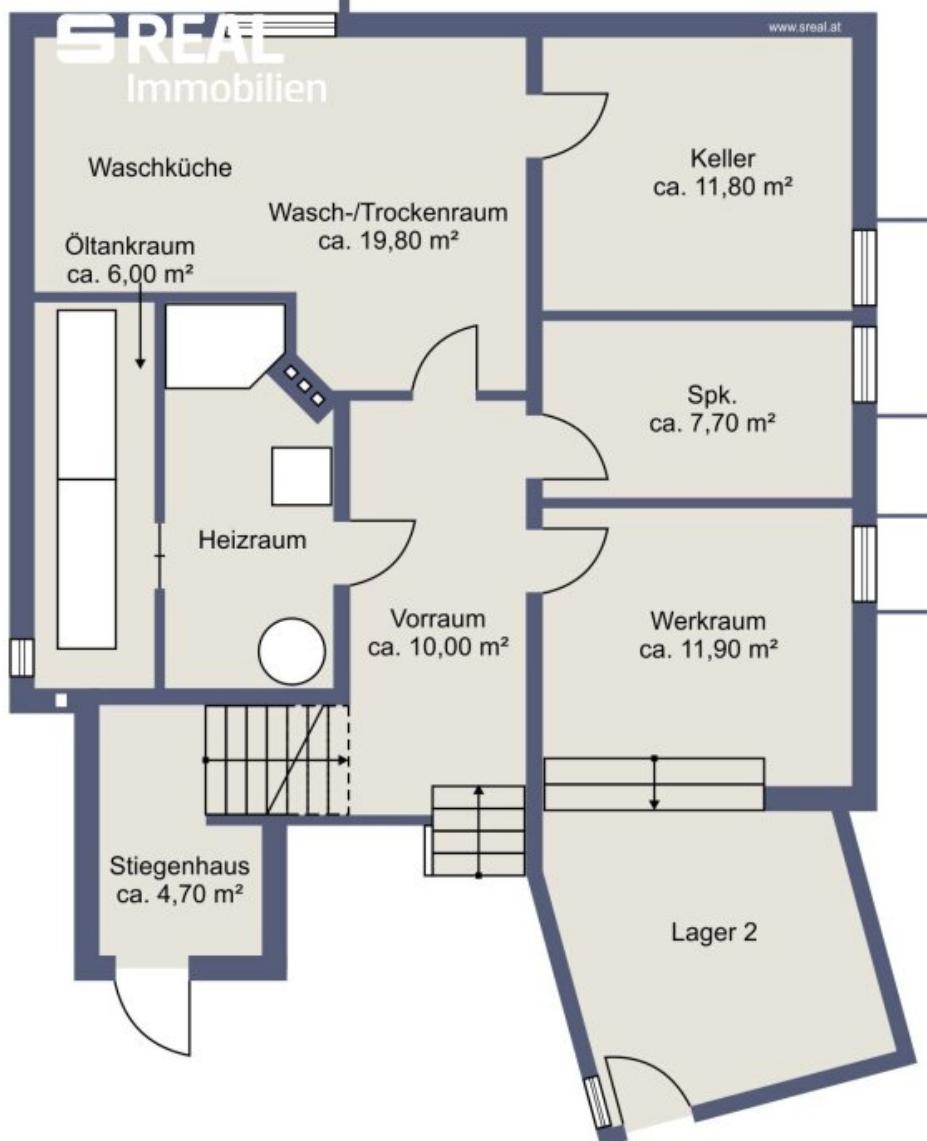




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoß



Skizze Kellergeschoß



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Dieses zauberhafte Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 134,4 m<sup>2</sup>, sondern auch eine harmonische Verbindung von Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität. Das Haus verfügt mit dem Nachbarhaus über ein gemeinsames Entrée, von wo die beiden Häuser begehbar sind.

Das Haus beeindruckt mit insgesamt fünf lichtdurchfluteten Zimmern, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zur persönlichen Entfaltung bieten. Verwöhnen Sie sich mit dem atemberaubenden Bergblick und dem weiten Fernblick, den Sie von Ihrem Balkon, Ihrer Terrasse und sogar aus dem Garten genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten entspannen oder auf der Terrasse den Sonnenuntergang beobachten – hier wird jeder Tag zu einem besonderen Erlebnis.

Die Einbauküche lädt dazu ein, kulinarische Meisterwerke zu kreieren, während das Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche Ihnen einen Ort der Entspannung bietet.

Genießen Sie die Flexibilität, die Ihnen eine Zentralheizung und die umweltfreundliche Pelletsheizung bieten, ideal für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Weiters ist im Wohnzimmer ein Kachelofen untergebracht, welcher für die Übergangszeit für angenehme Wärme sorgt. Die Heizungszentrale ist im Kellergeschoss untergebracht und von dort wird auch das Nachbarhaus mit Wärme versorgt, somit werden die Kosten für die Erhaltung geteilt.

Auf der Gemeinschaftsparzelle befinden sich zwei Garagen (eine dem Haus zugehörig), die gemeinsame Zufahrt, die Gärten und der Hauszugang.

Die Haltestelle der Linie 148 befindet sich direkt gegenüber. Mit dem Bus gelangen Sie ins Zentrum der Gemeinde Thalgau. Thalgauberg selbst bietet ein ruhiges, familiäres Ambiente und ist gleichzeitig nur einen Katzensprung von der pulsierenden Stadt Salzburg, Fuschlsee und Mondsee entfernt. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <6.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN