

## **Charmantes Landhaus in Thalgau – Zweitwohnsitz möglich!**



**Objektnummer: 536/2184**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5303 Thalgau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.260.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. (FH) Diana Aigner-Frenner**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

T +43 662 847553-12  
F +43 662 847553-33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

In idyllischer Ruhelage in Thalgau befindet sich dieses bezaubernde, sehr gepflegte Landhaus, das historischen Charme mit modernem Komfort vereint.

Das rund 140 m<sup>2</sup> große Wohnhaus bietet auf zwei Etagen eine gelungene Kombination aus traditioneller Gemütlichkeit und zeitgemäßer Ausstattung. Authentische, ländliche Elemente wie der schöne Steinboden und Holzdielenböden sowie -tramen verleihen der Liegenschaft ihren besonderen Charakter.

Auf dem insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück finden sich etliche lauschige Plätzchen und „Sonnenbankerl“ zum Seele baumeln lassen. Auch die sonnige Terrasse und ein windgeschützter Sitzbereich laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Highlight: Der direkte Zugang zur Fuschler Ache, die am Grundstück vorbeiplätschert – eine erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen!

### Raumaufteilung & Ausstattung:

#### Erdgeschoß:

- Gemütliche Stube mit traditionellem Holzmobiliar und Kachelofen
- Voll ausgestattete Küche mit Steinarbeitsplatte, angrenzende Speis und Waschküche
- Wohn-/Fernsehzimmer
- Vorraum mit Stiegenaufgang
- Abstellraum
- Gäste-WC

#### Obergeschoß:

- Galerie mit schönem alten Holzofen

- Drei Schlafzimmer, zwei davon jeweils mit eigenem Waschtisch
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

Die Beheizung erfolgt mit Kachelofen bzw. Stromheizung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <9.000m

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.