GANZ OBEN. | Penthouse mit Kachelofen & Grünblick zwischen Salzburg und Mondsee | Thalgau



Ausblick von der Terrasse

Objektnummer: 6798/443

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5303 Thalgau
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	148,99 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	765.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €

Infos zu Preis:

inkl. Gemeindeabg., Hzg., Wasser, Gebäudevers. Garage € 30.000,00, überd. Stellplatz € 18.000,00

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. David Schnitzhofer




Feierabend















































Möblierungsvorschlag. Plan nicht maßstabsgetreu, alle Angaben ca.

Objektbeschreibung

Ein Penthouse, hochwertiger als mancher Neubau.

In erhöhter Lage oberhalb des Ortskerns von Thalgau, am Ende einer ruhigen Sackgasse, liegt dieses hochwertig modernisierte Penthouse in einem kleinen Haus mit nur drei Wohneinheiten.

Schon beim Ankommen genießen Sie viel Platz: Für Ihr Auto stehen optional eine große Einzelgarage und ein überdachter Stellplatz zur Verfügung. Am Eingang des Penthouses empfängt Sie eine überdachte Ost-Loggia – der perfekte Frühstücksplatz mit Morgensonne. Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und ist modern mit abgehängter Decke und indirekter Beleuchtung ausgestattet. Direkt daran schließt der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss an, dessen fest verbauter Einbauschrank auch Platz für saisonale Kleidung bietet.

Alle Räume sind bequem vom Vorraum aus erreichbar. Auf der Nordseite reihen sich das Schlafzimmer mit Zugang zur Ost-Loggia sowie zwei weitere Zimmer aneinander. Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Regendusche mit beheizter Sitzbank, eine Badewanne und einen Doppelwaschtisch und erhält über ein Oberlicht Tageslicht. Besonderes Highlight: die abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung und Sternenhimmel mit wählbarer Lichtfarbe. Gleich daneben liegt das separate WC.

Herzstück der Wohnung ist der südwestlich ausgerichtete Wohn- und Essbereich mit einer Raumhöhe von bis zu über 3 Metern, Echtholzbalken, einem **modernen Kachelofen** mit Ledersitzbank und Blick ins Grüne. Von hier aus betreten Sie auch die teilweise überdachte Südwest-Terrasse. Geschickt zwischen Hauswirtschaftsraum und Wohnbereich positioniert liegt die moderne Küche mit Blick auf die unverbauten Wiesen. Die offen gestaltete Speis mit großem Kühlschrank fügt sich praktisch ein, ein kleiner Arbeitsplatz im Design der Küche rundet den Raum ab.

Auch für mehr als ausreichend Stauraum ist gesorgt: Oberhalb der Wohnung liegt ein ca. 97 m² großer Dachraum, der über den Hauswirtschaftsraum zugänglich ist.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Fußbodenheizung. Alle Fenster sind 3-fach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster mit elektrischen Raffstores, das große Dachflächenfenster im Wohnbereich lässt sich bequem per Funkfernbedienung steuern. Dank des kleinen Hauses fallen für das Penthouse nur **sehr geringe Betriebskosten von ca. € 190,00 pro Monat** an.

Highlights des Penthouses

- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, mit Blick auf unverbaute Wiesen

- Sehr geringe Betriebskosten von ca. € 190,00 pro Monat
- Vollständig und hochwertig modernisiert – einziehen und wohlfühlen
- Moderner Kachelofen mit Ledersitzbank
- 5 Zimmer und ein großer Dachraum als Stauraum
- 2 Freiflächen: Ost-Loggia und Südwest-Terrasse
- 2 Kfz-Stellplätze optional erhältlich
- Raumhöhe von über 3 Metern im Wohnbereich
- Moderne Lichttechnik: indirekte Beleuchtung, Sternenhimmel im Badezimmer
- Handgehobeltes Eichenparkett und Zimmertüren in Eiche

Details des Penthouses

- 2015 umfassend saniert: Haus und Wohnung inkl. Vollwärmeschutz, Fenstern und Fußbodenheizung
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster
- Elektrische Raffstores an allen Fenstern

- Fest verbauter Einbauschrank im Hauswirtschaftsraum

- Übergroße Einzelgarage mit ca. 19,32 m² optional um € 30.000,00

- Überdachter, dreiseitig geschlossener Stellplatz mit ca. 15,07 m² optional um € 18.000,00

Warum dieses Penthouse die bessere Wahl als ein Neubau sein kann

Sie erhalten deutlich unter dem Preis einer vergleichbaren Neubauwohnung ein modern und hochwertig ausgestattetes Zuhause – inklusive Küche und fester Einbauten, weit über jede Standardausstattung hinaus. Das Haus ist neuwertig gedämmt, die Fenster sind auf aktuellem Stand und die elektrischen Raffstores sind bereits rundum vorhanden.

Einziehen und wohlfühlen.

Jetzt anfragen und Besichtigung vereinbaren.

Ihr Team Schnitzhofer

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben wurden sorgfältig auf Grundlage der vom Auftraggeber bereitgestellten Informationen erstellt. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Bilder können KI-Bearbeitungen enthalten und von der tatsächlichen Ausführung und Ausstattung abweichen. Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben. Der gezeigte Grundrissplan dient nur der Veranschaulichung und kann vom tatsächlichen Bestand abweichen. Irrtum, Fehler und Zwischenverkauf vorbehalten. Anfragen können nur mit Angabe des vollständigen Namens, der Telefonnummer und der E-Mail-Adresse bearbeitet werden.

Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

Suchagent anlegen - https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap