

Charmante Zwei-Zimmer-Wohnung | Thalgau



Objektnummer: 480

Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5303 Thalgau
Wohnfläche:	49,96 m ²
Lagerfläche:	7,83 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,71
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	101,82 €
Heizkosten:	41,67 €
USt.:	18,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

T +43 662 83310233





Objektbeschreibung

Charmante Zwei-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Thalgau – Historisch. Zentral. Solide.

Diese **gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung** im **Herzen von Thalgau** vereint **historischen Charme** mit **funktionalem Wohnkomfort**. Das Gebäude wurde laut Energieausweis **im Jahr 1920** errichtet und bietet durch laufende Instandhaltungen ein **solides Wohnambiente**. Mit einer Nutzfläche von ca. **52,27 m²** eignet sich die Wohnung ideal für **Singles, Paare oder Anleger**.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Großzügiger Wohn- & Essbereich
- Schlafnische
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Die Wohnung liegt im **4. Obergeschoß** eines gepflegten Mehrparteienhauses mit **Personenaufzug**. Die **Beheizung erfolgt mittels Fernwärme**, und **Kunststofffenster mit Doppelverglasung** sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Zusätzliche Vorteile:

- **Top-Lage direkt am Marktplatz Thalgau** – sämtliche Nahversorger, Schulen, Apotheke, Bank und öffentlicher Verkehr sind fußläufig erreichbar
- **Fahrradraum und Allgemeinflächen** zur Mitbenutzung
- **Allgemeinparkplätze** vor dem Haus
- **Reparaturrücklage der Liegenschaft: € 96.385,82 (Stand 12.06.2025)**
- **Monatliche Gesamtbelastung: € 241,00**, inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Rücklage

Ob als **Eigenheim** oder **Wertanlage** – diese Wohnung überzeugt durch ihre **zentrale Lage**, ihre **praktische Raumaufteilung** und ein **attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis**.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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