

Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und hochwertiger Ausstattung



Küche

Objektnummer: 3855_313

Eine Immobilie von RE/MAX Now

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5303 Thalgau
Baujahr:	ca. 2021
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	309.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

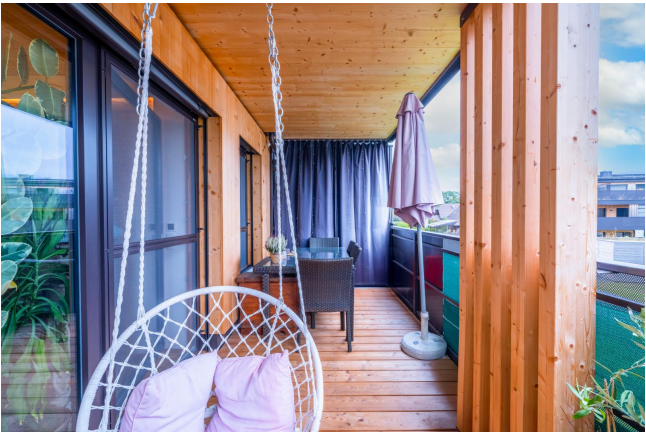
Julia Lohberger

RE/MAX Now
Hauptstraße 56
5202 Neumarkt am Wallersee

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







Objektbeschreibung

In ruhiger und sonniger Lage von Thalgau, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt, befindet sich diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Wohnprojekt „Wohnen am Sagergut“. Die im Jahr 2021 errichtete Wohnanlage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Holzmassivbauweise, hohe Energieeffizienz und ein außergewöhnlich angenehmes Wohnklima – ein Zuhause zum Wohlfühlen mit nachhaltigem Anspruch.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 56 m² sowie einen Südost-Balkon mit rund 9 m² – perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende mit Weitblick.

Ausstattung und Highlights:

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und hochwertig ausgestattet:

- Moderne Einbauküche mit Steinarbeitsplatte und passenden Steinapplikationen in der gesamten Wohnung
- Wohnzimmer mit maßgefertigtem Altholzverbau und indirekter Beleuchtung – stilvoll und gemütlich zugleich
- Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Badewanne für entspannte Wellnessmomente
- Raffstores an allen Fenstern für optimalen Licht- und Sichtschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme für gleichmäßige Wärmeverteilung und niedrige Betriebskosten
- Barrierefreier Zugang sowie Lift im gesamten Haus

Zur Wohnung gehören ein eigener Waschmaschinenstellplatz im Keller mit separater Abrechnung sowie ein Kellerabteil.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 28.500,– erworben werden.

Dank der Holzmassivbauweise erfüllt das Gebäude höchste ökologische Standards und wurde für seine Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Die hervorragenden Energiewerte (HWB 33,9 kWh/m²a – Klasse B, fGEE 0,73) sorgen für niedrige Heizkosten und ein gesundes Raumklima.

Lage:

Die Wohnung liegt in der Sagerstraße in 5303 Thalgau, in einer ruhigen Wohngegend mit idealer Infrastruktur. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Gastronomie ist in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung gelangt man in ca. 20 Minuten in die Stadt Salzburg oder zum Wolfgangsee – perfekt für Pendler wie auch für Natur- und Freizeitliebhaber.

Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 56 m²
- Balkon (Südost): ca. 9 m²
- Baujahr: 2021 (Holzmassivbau, ausgezeichnete Bauweise)
- Heizung: Fernwärme (erneuerbar)
- Energiekennzahl: HWB 33,9 | fGEE 0,73
- Kaufpreis Wohnung: € 309.000,–
- Tiefgaragenstellplatz optional: € 28.500,–

Der Kaufpreis versteht sich unter Übernahme der bestehenden Wohnbauförderung (nicht im Kaufpreis enthalten).

Bezugsfähig ab 01.03.2026 oder nach Vereinbarung.

Diese Wohnung vereint Nachhaltigkeit, Komfort und stilvolles Wohnen in einer der attraktivsten Lagen des Flachgaus – ideal für Singles oder Paare, die ein modernes Zuhause mit Wohlfühlcharakter suchen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 34.0 kWh/(m²a)

RF:

Klasse Heizwärme B

Bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamtergebnis 0.73

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A

Gesamtergebnisenergieeffizienz:

Effizienz: