

# Zauberhaftes Einfamilienhaus mit herrlicher Aussicht



Ansicht

**Objektnummer: 960/73242**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## 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 Knjeginic**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg

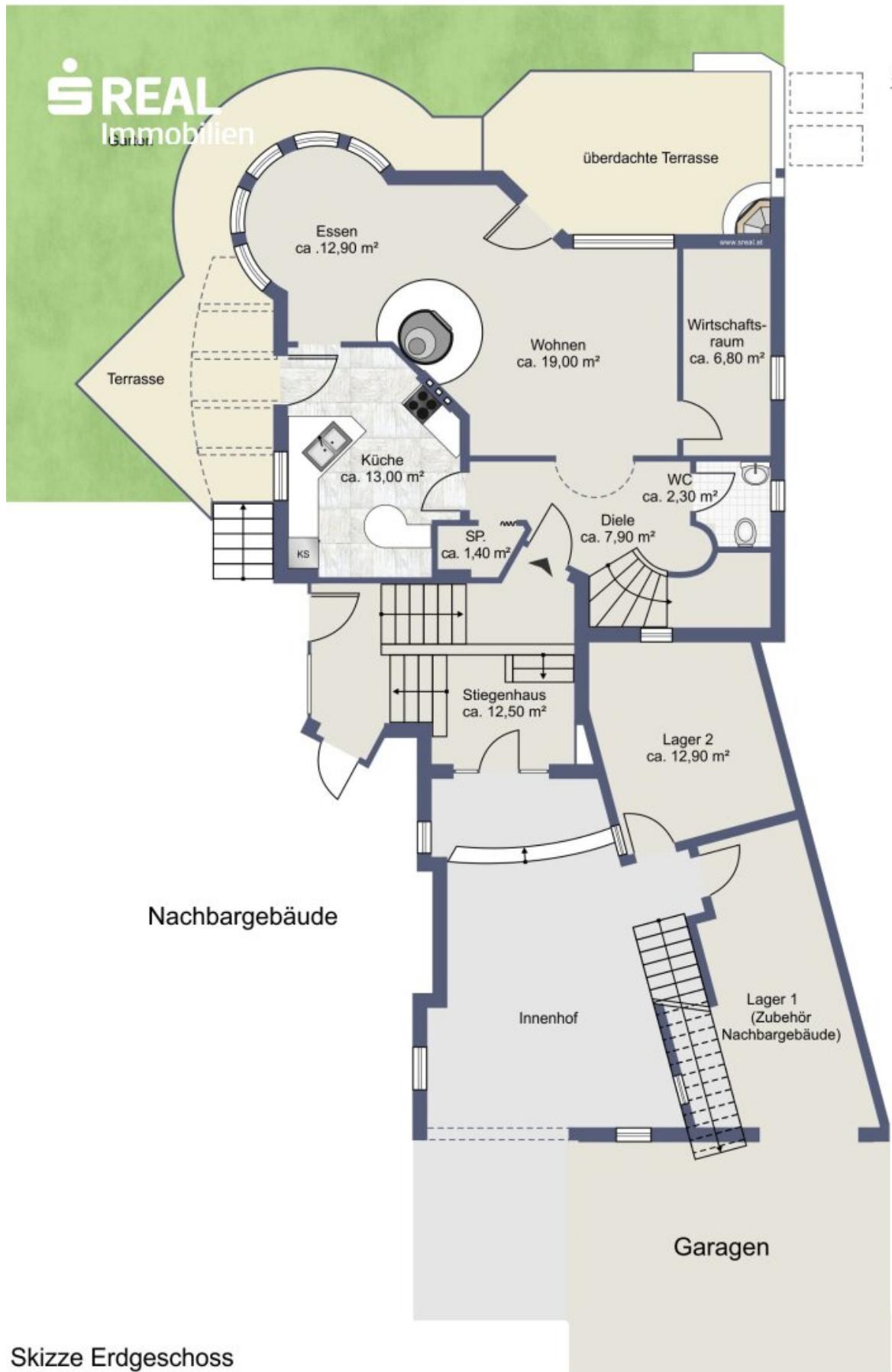
T +43 (0)5 0100 - 26275  
H +43 664 8183565

**REAL**  
Immobilien



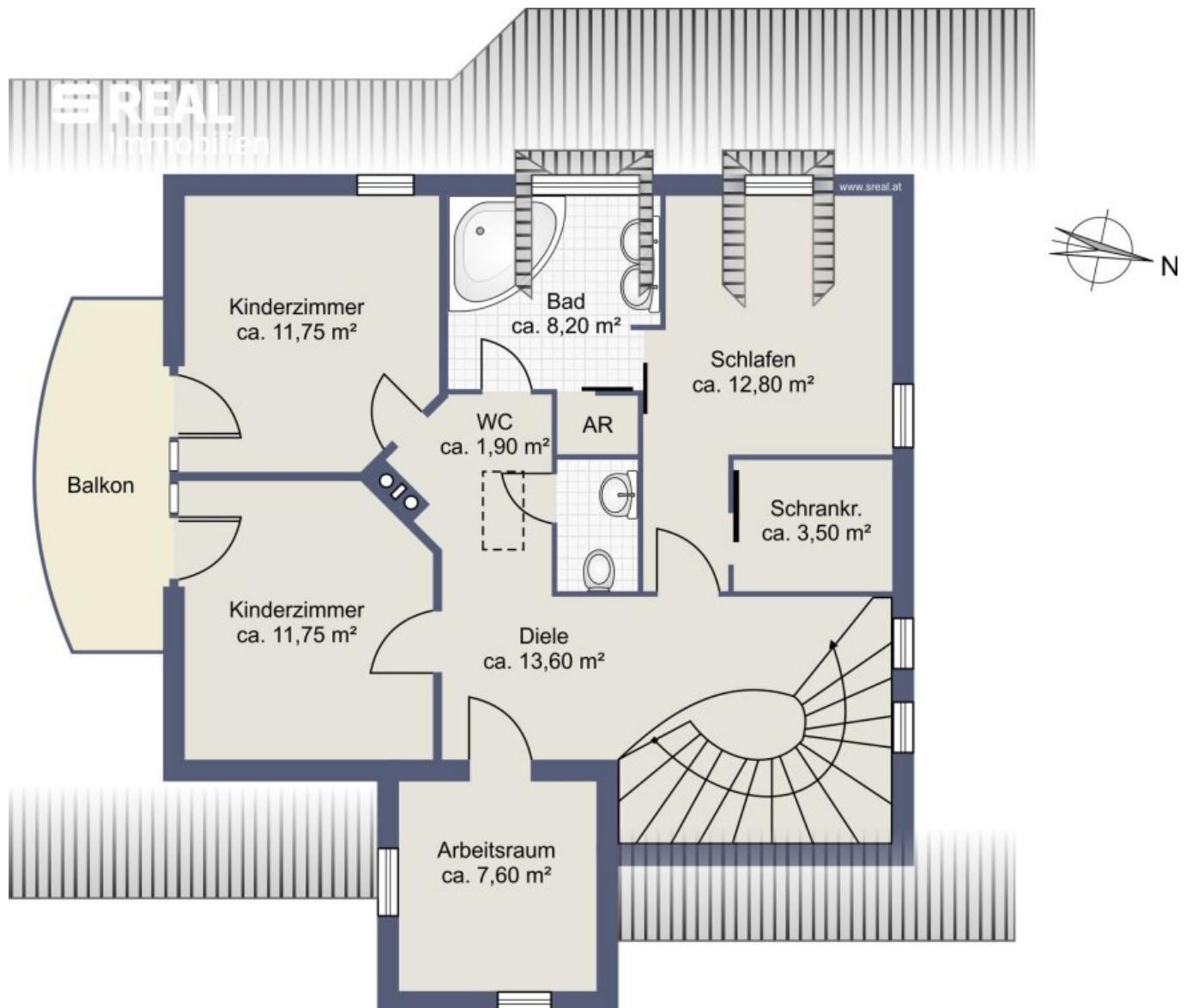
**REAL**  
Immobilien



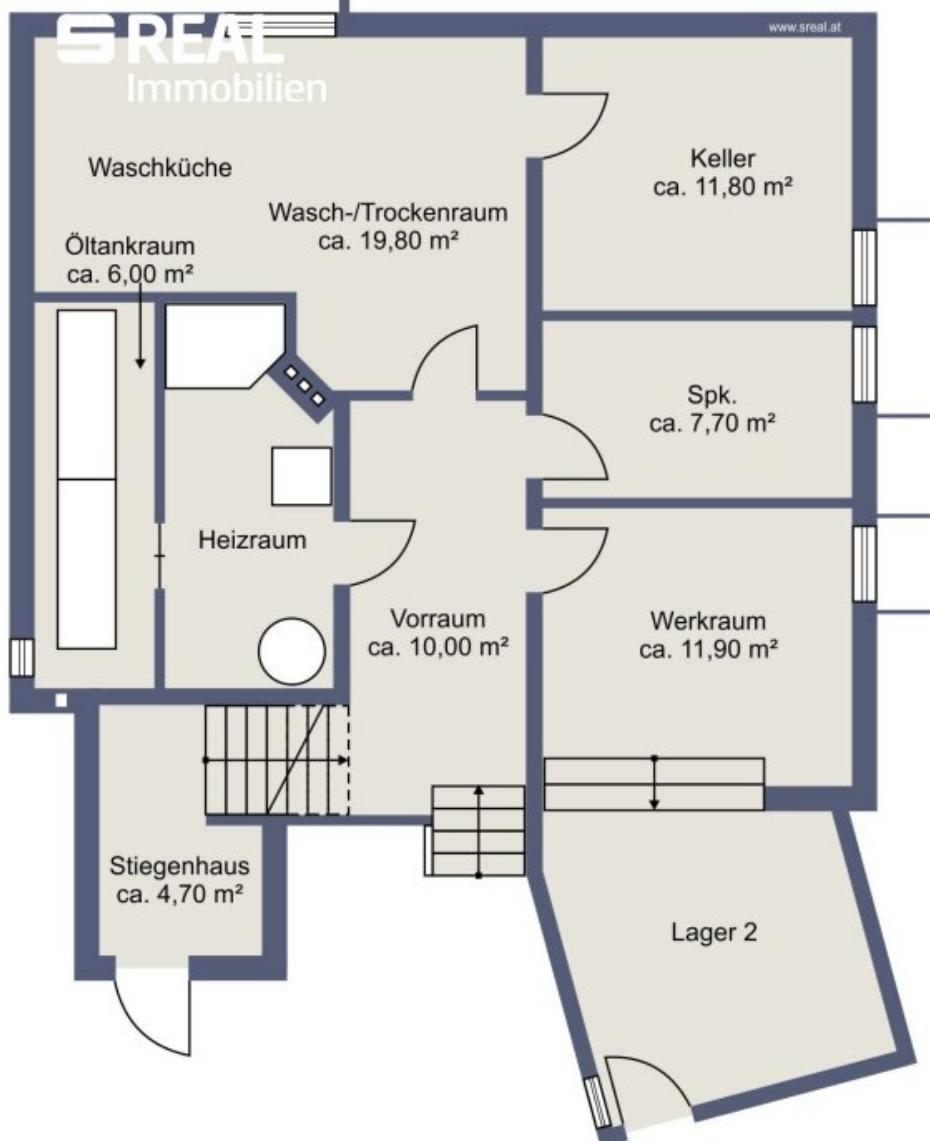


Skizze Erdgeschoss

**SREAL**  
Immobilien



Skizze Obergeschoß



Skizze Kellergeschoß

# 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