

Exposé

Dachgeschosswohnung in Thalgau Sonnige 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung



Objekt-Nr. **OM-337411**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Elisabeth

5303 Thalgau
Salzburg
Österreich

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sonnige 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung hat eine fantastische Raumaufteilung mit hellem Wohn-, Ess- und Kochbereich und drei gemütlichen Schlafzimmern. Ob als optimales Büro im Homeoffice, freundlich eingerichtete Gäste- oder Kinderzimmer oder als zusätzlichen Ankleideraum genutzt, der hervorragende Wohnungsschnitt bietet genügend Platz und Raum zum Entfalten. Die Toilette ist getrennt vom Badezimmer, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist. Hohe, lichtdurchflutete Räume ziehen sich durch die gesamte Wohnung, die Raumhöhe beträgt bis zu 3,5 Meter. Die gemütliche Wohnküche und die große Terrasse sind nach Süden ausgerichtet und bieten eine schöne Aussicht Richtung Schober und Drachenwand. Im Wohnbereich befindet sich ein Kabel-TV Anschluss. Die gesamte Wohnung ist mit einem Eichen Parkettboden ausgestattet und wird über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung beheizt. Im Haus befindet sich eine umweltfreundliche Pelletsheizung. Zur Wohnung gehört ein 7m² großes Kellerabteil, ein gemeinsamer Fahrradraum und eine gemeinsame Waschküche mit eigenem Anschluss für jede Wohnung. Die Badezimmermöbel und die große, neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten sind im Preis inbegriffen.

Provisionsfrei, Übernahme der Wohnbauförderung möglich.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG eines kleinen Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten.

Das Wohnhaus wurde 2016 in energieeffizienter Massivbauweise errichtet und hat einen HWB-Wert von 24.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in Thalgau im Ortsteil Unterdorf. Zum Haus gehört ein kleiner Spielplatz und rundherum sind schöne Spazier- und Radwege (unter anderem zum Ortskern). Die Bushaltestelle ist in 3 Minuten zu Fuß erreichbar, der Kindergartenbus hält direkt gegenüber. Ein Kramerladen ist 5 Minuten zu Fuß entfernt, zur Tankstelle mit Shop benötigt man 2 Minuten mit dem Auto und die Autobahnauffahrt ist in 3 Minuten erreichbar. Die Ortsmitte von Thalgau mit Geschäften, Schulen, Ärzten, etc. ist 1,7 km entfernt.

Thalgau bietet mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und der Autobahn eine perfekte Verkehrsanbindung in die Stadt Salzburg und nach Mondsee. Die kleine, charmante Gemeinde Thalgau am Fuschlsee liegt am Salzkammergut Radweg, von den Salzkammergut Seen umgeben und nur 18km von der Festspielstadt Salzburg entfernt. Rundherum laden die Berge (Schober, Drachenwand, Schafberg, Nockstein) und Landschaften zum Wandern, Radfahren oder Spazieren ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

