

## **Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung**



**Objektnummer: 198**

**Eine Immobilie von Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5303 Thalgau
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	258,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	302,60 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,02
<b>Heizkosten:</b>	135,00 €
<b>USt.:</b>	35,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Jürgen Praher**

Attersee Immobilien - Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen







## Objektbeschreibung

In erhöhter Lage mit Blick über Thalgau und das Salzburger Seengebiet steht ein großzügiges Einfamilienhaus am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse zum Verkauf. Das Haus bietet mit insgesamt sieben Zimmern, aufgeteilt auf eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss und eine Etagenwohnung im 1. Obergeschoss, ausreichend Platz für (Groß-)Familien, Beruf und Freizeit. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Schaffung von weiterem Wohnraum im Dachgeschoss.

Auf der Rückseite befindet sich ein von Bäumen und Hecken begrenzter nicht einsehbarer "verwachsener" Garten mit einem liebevoll dekorierten Gartenhaus (samt Kamin), Obstbäumen und einem Regenwasser-Reservoir. Dieses Kleinod ist nicht nur ein wunderbar Rückzugsort, sondern bietet auch Platz für die Anlage von Gemüsebeeten, Beerensträuchern, ... zur Selbstversorgung.

In fußläufiger Entfernung liegen die Haltestellen der Regionalbusverbindung Nr. 140 (Salzburg-Eugendorf-Thalgau-Mondsee) und die Autobahnanschluss-Stelle Thalgau erreichen Sie binnen weniger Minuten.

Die Gemeinde ist stark von Landwirtschaft geprägt, doch befinden sich neben überörtlichen Einrichtungen wie Ärztezentrum, Bezirksgericht, Schulzentrum und zahlreichen eingesessenen Handels- und Gewerbebetrieben auch einige größere nationale und internationale Unternehmen, wodurch Thalgau zusehends an Attraktivität als Arbeits- und Wohnort gewinnt.

### **Grundstücksfläche:**

- $A = 1.500 \text{ m}^2$  (lt. Grundbuch)

### **Wohnfläche:**

- $A \sim 258,50 \text{ m}^2$  (lt. Plan)

### **Widmung:**

- EW - Erweitertes Wohngebiet

### **Heizung/Warmwasser:**

- Pelletsheizung mit Pufferspeicher (2024)

#### **Parkmöglichkeit:**

- Carport
- Doppel-Garage
- Gartenhütte
- Frestellplätze

#### **Sonstiges:**

- Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit separatem Eingang
- Ausbaubarer Dachboden (Anschlüsse vorhanden)

#### **Finanzierung und Versicherung:**

- Unsere Kolleginnen und Kollegen der Raiffeisenbank Attersee-Süd stehen Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch sehr gerne zur Verfügung.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen vom Eigentümer und/oder von Dritten und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie zeitnah über geeignete Immobilienangebote.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

## [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap