

Exposé

TOP 02 3-Zimmerwohnung mit Garten



Kaufpreis:	455.000,-
<u>Zzgl. 1 Carport & 1 Abstellplatz:</u>	<u>30.000,-</u>
Gesamtpreis:	485.000,-

Eckdaten:

AR:	2,43 m ²
BAD:	5,83 m ²
K/W/E:	30,14 m ²
SCHLAFEN:	14,20 m ²
VORR:	6,10 m ²
WC:	1,82 m ²
ZIMMER:	11,08 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT:	ca. 71,00 m²
GARTEN:	20,00 m ²
TERRASSE:	12,00 m ²
AR 2:	5,18 m ²

Die VALEO Immobilien GmbH errichtet in Kooperation mit der Firma KE-WE Bau Bauunternehmung GmbH 12 südausgerichtete Wohnungen in moderner Bauweise und einzigartiger Architektur. In Toplage, 15 Autominuten östlich der Stadt Salzburg, direkt im Thalgaauer Ortskern wird ein außergewöhnliches Wohnungsdomizil mit attraktiven 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen errichtet.

Lage:

Thalgau, auch das Tor zum Salzkammergut genannt, liegt circa 15 km östlich von Salzburg. Dadurch ist sowohl die unmittelbare Stadtnähe und die Idylle vom Landleben bestmöglich kombinierbar. Aufgrund der zentral gelegenen Wohnungen können alle Besorgungen des täglichen Bedarfes (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte usw.) fußläufig vorgenommen werden. Darüber hinaus ist vor allem durch eine direkte Autobahnanbindung eine sehr gute Infrastruktur vorzufinden.



Umrundet von zahlreichen Seen und Bergen bietet Thalgau allen Natur- und Sportbegeisterten eine Vielzahl von Angeboten und Entdeckungsmöglichkeiten. Der Blick auf den Schober kann sogar direkt von allen Wohnungen genossen werden. Die Eigentumswohnungen bestehen durch ihre sonnige und ruhige Lage inmitten des Thalgaauer Orts (*Lindenweg I 5303 Thalgau*).



Es ist uns ein großes Anliegen, Sie vom Erstkontakt bis zur Schlüsselübergabe als kompetenter Partner zu begleiten und Ihnen alles aus einer Hand bereitstellen zu können.

VALEO Immobilien GmbH realisiert die Wohnungen schlüsselfertig zum Fixpreis.

Grundstück:



Eckdaten:

1 WOHNHAUS

12 EIGENTUMSWOHNUNGEN – ERSTBEZUG

53 – 105 m² WOHNNUTZFLÄCHE

4-ZIMMER-MAISONETTEWOHNUNGEN IM REIHENHAUSSTIL MIT GARTEN FÜR DIE FAMILIE

3 – 4-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNGEN MIT 2 DACHTERRASSEN FÜR DEN AUSBLICK

2 – 3-ZIMMER-WOHNUNGEN MIT GARTEN/BALKON FÜR STARTER UND ANLEGER

PROVISIONSFREI - VERKAUF DIREKT VOM ERRICHTER

FERTIGSTELLUNG SOMMER 2026 (ABHÄNGIG VON VERKAUF UND BAUBEHÖRDLICHER ABWICKLUNG)

WOHNBAUFÖRDERUNGSFÄHIG

POI – Points of Interest (Luftlinie):

Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Polytechnische Schule, Altersheim:	350 m
Post, Gemeindeamt:	500 m
Bäcker, Nahversorger, Gasthäuser, Bankomat:	600 m
Ortszentrum Thalgau:	650 m
Bus:	500 m
Ärztzentrum:	600 m
Apotheke:	950 m
Sportplatz:	900 m
Autobahnanschluss:	3.500 m

Allgemeine Informationen:

Ideale Südausrichtung	Großzügige Gärten und/oder Außenflächen mit Schoberblick	Familienfreundliche Wohngegend im Thalgauer Ortskern und Salzburger Umgebung
Privates Kellerabteil	Fahrrad- /Kinderwagen- und Waschraum	Carports und Außenstellplätze
Anschlussmöglichkeit E-Auto	Photovoltaikanlage	Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Heizungstyp: Nahwärme Thalgau	Heizwärmebedarf: 30,7 kWh/m²a	fGEE: 0,64
Grunderwerbssteuer: 3,5%	Grundbucheintragung: 1,1%	Vertragserrichtungsgebühren: 2 % zzgl. MWst und Barauslage

Grundrisse:

Siehe **Beilage A**

Ansichten:



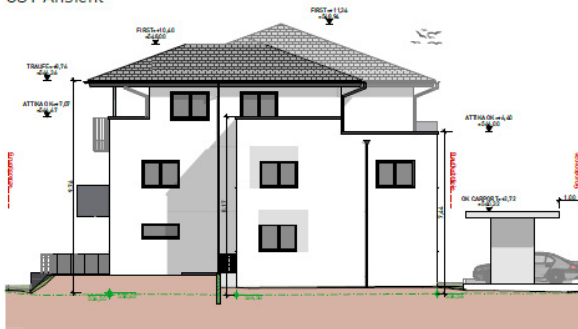
SUD Ansicht



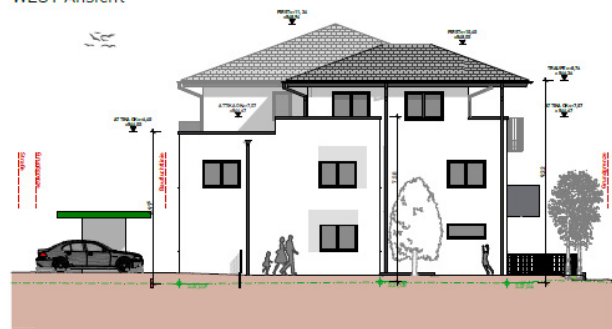
NORD Ansicht



OST Ansicht



WEST Ansicht



Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

Bauweise allgemein:

Bauweise:	Massivbau
Wände:	Stahlbeton / Hochlochziegel
Decken:	Stahlbeton
Dachstuhl:	Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Dachziegel

Fenster/Balkontüren:

Profil:	Qualitätsfenster mit 7-Kammerprofil
Rahmen:	Innen: Kunststoff in Weiß / Außen: Aluschale in RAL-Farbe
Flügel:	Innen: Kunststoff in Weiß / Außen: Aluschale in RAL-Farbe
Verglasung:	3-fach Wärmeschutzverglasung
Beschlag:	Silber

Fensterbänke:

Innenfensterbänke:	Kunststoff in weiß
Außenfensterbänke:	Aluminium in RAL – Farbe

Sonnenschutz:

Sonnenschutzkästen außen für Rollos oder Jalousien bereitgestellt
(Behang nicht inkludiert)

Heizung:

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in den Wohnräumen. In den Bädern zusätzlicher Badheizkörper (Handtuchtrockner)

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme

Photovoltaikanlage:

Photovoltaikanlage auf dem Dach / Einspeisung in den allgemeinen Stromkreislauf

Badausstattung:

Dusche:

Hansgrohe Logis: Unterputz Brausemischer chrom



Hansgrohe Croma: Wandstangen-Set 900mm chrom



Duschabtrennungen:

Trennwände und Flügeltüren in transparenten ESG / Profile in Alu

Bodenablauf zentriert

Waschtisch:

Laufen Pro A Waschtisch 60cm weiß,
ohne abgebildeter Armatur



Hansgrohe Logis 100 Einhebelmischer chrom



Badheizkörper:

Ca. 1217x600 mm in weiß (Handtuchrockner)

WC-Anlage:

Laufen Pro Tiefspülklosett weiß – spülrandlos



Geberit Sigma 2-Mengen Drückerplatte weiß



Handwaschbecken:

Laufen Pro A Waschbecken 45 cm weiß, ohne abgebildeter Armatur



Hansgrohe Logis 100 Einhebelmischer chrom



Elektroausstattung:

<u>Garderobe / Vorraum / Stiege</u> 2 x Lichtschalter / Bewegungsmelder 2 x Lichtauslässe 1 x Steckdose 1 x Glockenauslass 230V	<u>Abstellraum:</u> 1 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 1 x Steckdose	<u>Kellerabteil:</u> 1 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 1 x Steckdose
<u>W / E / K:</u> 4 x Lichtschalter 4 x Lichtauslässe 12 x Steckdosen 1 x TV-Anschlussdose 1 x Schwachstromleerdose 1 x E-Herd/Kochfeldanschluss 400V/16A 3 x Steckdosen mit separater Absicherung 230V/16A	<u>Bad:</u> 2 x Lichtschalter 2 x Lichtauslässe 2 x Steckdosen	<u>Balkon / Terrasse:</u> 1 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 1 x Steckdose
<u>Schlafzimmer:</u> 2 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 5 x Steckdosen 1 x TV-Anschlussdose	<u>WC:</u> 1 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass	<u>Zimmer:</u> 1 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 4 x Steckdosen 1 x TV-Anschlussdose

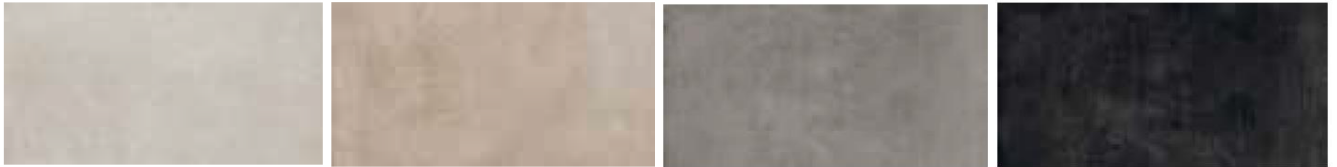
Anschluss E-Auto: Jede Wohnung verfügt bei einem zugewiesenen Carportabstellplatz über die Möglichkeit mit dem verlegten Anschluss eine E-Ladestation in Kooperation mit der Salzburg AG zu errichten bzw. zu mieten.

Fliesen:

Bodenfliesen / Fliesen allgemein:

Patch rettificato | Größe 60 x 60 cm

Farben: White / Beige / Grey / Black



Wandfliese Badezimmer:

Villeroy & Boch. | Größe 30 x 60 cm

Farben: weiß-glänzend oder weiß-matt



Parkett:



Variante 1: Landhausdielen Eiche, Oberfläche gebürstet, VILLA Sortierung, geölt oder ultramatt lackiert, Standarddielen 14er Breite, „Naturbraun“



Variante 2: Landhausdielen Eiche, Oberfläche gebürstet und geölt, COUNTRY Sortierung, Standarddielen 14er Breite, „Rohholzoptik“

Balkone/Terrassen:

Bodenbelag: Lärchenholzrost

Beleuchtung: LED-Up-/Down Wandleuchten

Wasseranschluss: Frostfreier Wasserauslass

Errichter / Projektabwicklung:



Ausführender Baumeister:



Kontakt Verkauf:

Valeo Immobilien GmbH
Salzburgerstraße 82 | 5303 Thalgau
Tel.: +43 664 2116364
Mail: c.noest@valeo-immobilien.at
www.ke-we-bau.at/valeo-immobilien
Bankverbindung: AT45 3506 5000 0009 8020



Claudia Nöst, BA
Valeo Immobilien GmbH

Projektentwicklung & Verkauf



BM DI Thomas Kroiss
Valeo Immobilien GmbH &
KE-WE Bau Bauunternehmung GmbH
Geschäftsführung & Bauleitung

Beilage A



"Schoberblick"



TOP 02
SUMME ca. 71,00 m²

TOP 02	AR	2,43
TOP 02	BAD	5,83
TOP 02	K/E/W	30,14
TOP 02	SCHLAFEN	14,20
TOP 02	VORR.	6,10
TOP 02	WC	1,82
TOP 02	ZIMMER	11,08
7		ca. 71,00 m²
TOP 02	GARTEN	20,00
TOP 02	TERRASSE	12,00
TOP 02	AR 2	5,18



VERKAUFSPLAN

Phase

BVH Schoberblick

Bauvorhaben

Top 2 Erdgeschoss

Planinhalt

0630

Geschäftszahl

Freigabedatum

VK
Phase

0630_700_VP_Kroiss_A.pln
gespeichert unter:

19.01.2023

Druckdatum

EG GR 802
Geschoss Darst. Plan Nr./Blatt

A
Index

Sämtliche Maße und Flächen sind vorbehaltlich der weiteren Detailplanung sowie der erforderlichen bautechnischen und kostentechnischen Änderungen!
Der Planer behält sich Änderungen, welche im Zuge der Projektrealisierung mit der Projektleitung abgestimmt sind, vor!
Für Leistungen von Fremdfirmen jeglicher Art sind vor Auftragsbeginn Naturmaße zu nehmen und Rücksprache mit der Projektleitung zu halten! Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattungen lt. gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung!
Plandarstellung ist keine detaillierte Ausführungsplanung!
Anmerkungen:

KS bau trifft architektur GmbH.

PROJEKTENTWICKLUNG
ARCHITEKTURPLANUNG
BAUAUFSICHT
GUTACHTEN
INNENRAUMDESIGN

Salzburger Str. 137
5303 Thalgaun
Tel: 06235-20105
Email: office@ks-bta.at
www.ks-bta.at