

Exposé

TOP 3 2-Zimmerwohnung mit Balkon

Kaufpreis:	€	325.000,-
<u>Zzgl. 1 Carportstellplatz</u>	€	<u>20.000,-</u>
Gesamtpreis:	€	345.000,-

Eckdaten:

AR:	2,72	m ²
BAD:	4,84	m ²
K/W/E:	29,77	m ²
SCHLAFEN:	13,72	m ²
VORR:	4,38	m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT:	ca. 55,43	m²
BALKON:	11,16	m ²
KELLER	10,74	m ²

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 des zentral gelegenen Gebäudes 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 der Wohnung genossen werden. Die Eigentumswohnung besticht durch ihre sonnige und ruhige Lage inmitten des Thalgauer Orts (*Lindenweg 1 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

5 EIGENTUMSWOHNUNGEN – ERSTBEZUG

PROVISIONSFREI - VERKAUF DIREKT VOM ERRICHTER

BAUBEGINN HERBST 2025

FERTIGSTELLUNG WINTER 2026

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

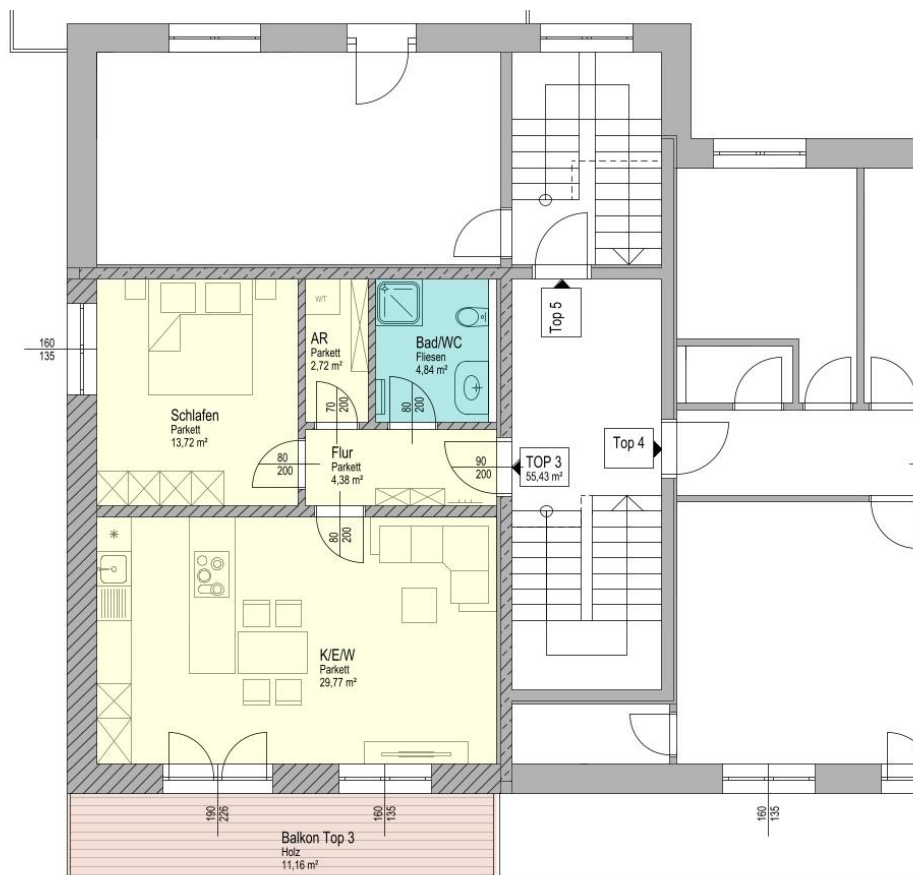
Allgemeine Informationen:

Ideale Südausrichtung	Fahrrad- /Kinderwagen- und Waschraum	Familienfreundliche Wohngegend im Thalgauer Ortskern und Salzburger Umgebung
Großes privates Kellerabteil	Photovoltaikanlage	Carport und Außenstellplatz
Anschlussmöglichkeit E-Auto	Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung	Erdwärmepumpe
Grunderwerbssteuer: 3,5%	Grundbucheintragung: 1,1%	Vertragserrichtungsgebühren: 2 % zzgl. MWst und Barauslage

Ansichten:



Grundriss:



BAUHERR / OBJEKT

BV Haus Valeo

PLANINHALT

Verkaufsplan Top 3

MASSTAB

1:100

PROJEKT-NR.

XXX

PLAN-NR.

41

DATUM

11.08.2025

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2016

Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

Bauweise allgemein:

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

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:

Erdwärmepumpe

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

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



Elektroausstattung:

<u>Flur / 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		

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

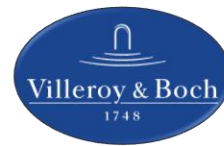
Farben: White / Beige / Grey / Black



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“

Terrasse:

Bodenbelag: Pflaster

Beleuchtung: LED-Up-/Down Wandleuchten

Wasseranschluss: Frostfreier Wasserauslass

Errichter / Projektabwicklung:



Ausführender Baumeister:



Kontakt Verkauf:

Valeo Immobilien GmbH
Salzburgerstraße 82 | 5303 Thalgau
Tel.: +43 664 8369677
Mail: office@valeo-immobilien.at
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