Exposè

TOP 1
3-Zimmerwohnung mit Garten

Kaufpreis:	***€***	***405.000,-***
Zzgl. 1 Carport- & 1 Freistellplatz:	***€***	***30.000,-***
Gesamtpreis:	***€***	***435.000,-***

Eckdaten:

AR:	2,80	m^2
BAD:	6,25	m^2
K/W/E:	27,37	m^2
SCHLAFEN:	13,04	m^2
VORR:	6,52	m^2
ZIMMER:	12,04	m^2
WOHNFLÄCHE GESAMT:	**ca. 68,02**	**m^2**
GARTEN:	23,27	m^2
TERRASSE:	21,14	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 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

5 EIGENTUMSWOHNUNGEN – ERSTBEZUG

PROVISIONSFREI - VERKAUF DIREKT VOM ERRICHTER

BAUBEGINN SPÄTSOMMER 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
Ärztezentrum:	600 m
Apotheke:	950 m
Sportplatz:	900 m
Autobahnanschluss:	3.500 m

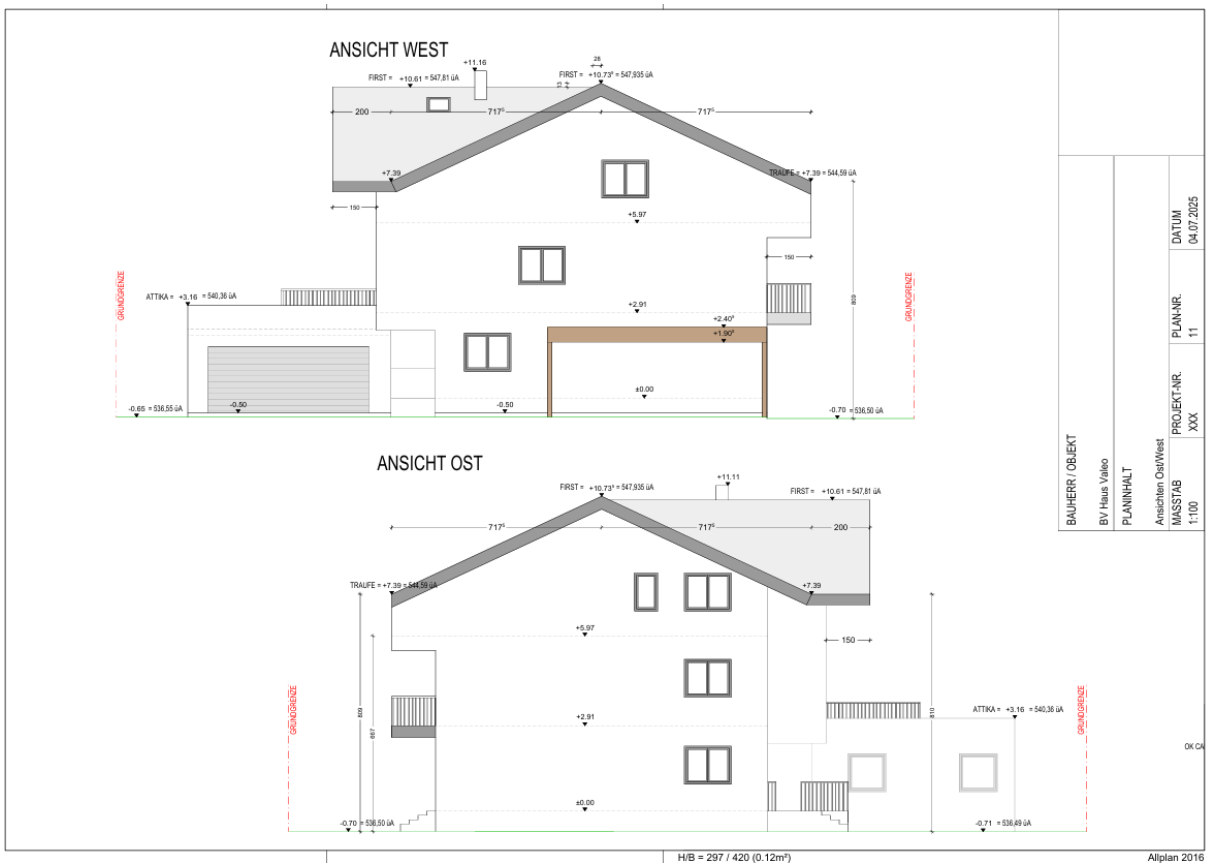
Allgemeine Informationen:

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

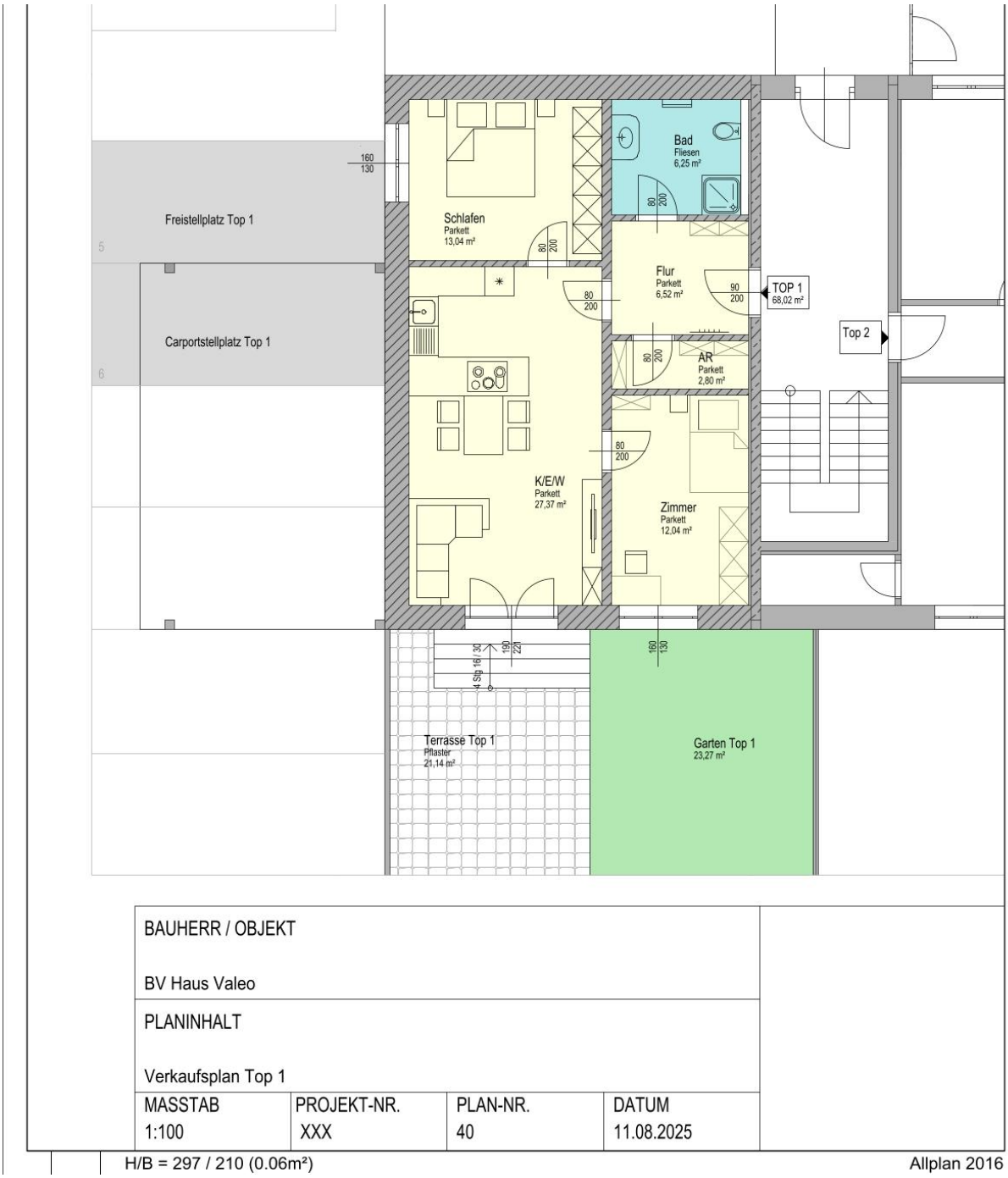
Grunderwerbssteuer: 3,5%	Grundbucheintragung: 1,1%	Vertragserrichtungsgebühren: 2 % zzgl. MWst und Barauslage

Ansichten:

ANSICHT NORD
ANSICHT SÜD
BAUHERR / OBJEKT
BV Haus Valeo
PLANINHALT
Ansichten Nord/Süd
MASSTAB 1:100
PROJEKT-NR. XXX
PLAN-NR. 12
DATUM 04.07.2025
H/B = 297 / 420 (0.12m²)
Allplan 2016


ANSICHT WEST
ANSICHT OST
BAUHERR / OBJEKT
BV Haus Valeo
PLANINHALT
Ansichten Ost/West
MASSTAB 1:100
PROJEKT-NR. XXX
PLAN-NR. 11
DATUM 04.07.2025
H/B = 297 / 420 (0.12m²)
Allplan 2016

Grundrisse:


Freistellplatz Top 1
Carportstellplatz Top 1
Schlafen
Parkett
13,04 m²
Bad
Fliesen
6,25 m²
Flur
Parkett
6,52 m²
TOP 1
68,02 m²
Top 2
AR
Parkett
2,80 m²
K/E/W
Parkett
27,37 m²
Zimmer
Parkett
12,04 m²
Terrasse Top 1
Pflaster
21,14 m²
Garten Top 1
23,27 m²
BAUHERR / OBJEKT
BV Haus Valeo
PLANINHALT
Verkaufsplan Top 1
MASSTAB
1:100
PROJEKT-NR.
XXX
PLAN-NR.
40
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:

Erwärmepumpe

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 (Handtuchtrockner)

WC-Anlage:

Laufen Pro Tiefspülklosett weiß – spülrandlos

Geberit Sigma 2-Mengen Drückerplatte weiß

Elektroausstattung:

Flur / Vorraum / Stiege 2 x Lichtschalter / Bewegungsmelder 2 x Lichtauslässe 1 x Steckdose 1 x Glockenauslass 230V	Abstellraum: 1 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 1 x Steckdose	Kellerabteil: 1 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 1 x Steckdose
W / E / K: 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	Bad: 2 x Lichtschalter 2 x Lichtauslässe 2 x Steckdosen	Balkon / Terrasse: 1 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 1 x Steckdose
Schlafzimmer: 2 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 5 x Steckdosen 1 x TV-Anschlussdose	Zimmer: 1 x Lichtschalter 1 x Lichtauslass 4 x Steckdosen 1 x TV-Anschlussdose	

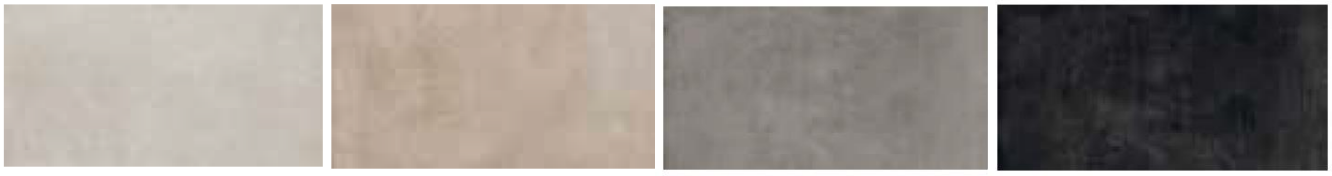
Anschluss E-Auto: Jede Wohnung verfügt bei einem zugewiesen Carportabstellplatz über die Möglichkeit mit dem verlegten Anschluss eine E-Ladestation in Kooperation mit der Salzburg AG zu errichten bzw. zu mieten.

Fliesen:

Bodenfliesen / Fliesen allgemein:

Patch rettificato I Größe 60 x 60 cm

Farben: White / Beige / Grey / Black



Wandfliese Badezimmer:

Villeroy & Boch. I Größe 30 x 60 cm

Farben: weiß-glänzend oder weiß-matt

Parkett:

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

Variante 2: Landhausdiele Eiche, Oberfläche gebürstet und geölt, COUNTRY Sortierung, Standarddiele 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 I 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