

## Exposé

### TOP 12

## 4-Zimmer Maisonettewohnung mit Garten



<b>Kaufpreis:</b>	<b>690.000,-</b>
<b>Zzgl. 1 Carport &amp; 1 Abstellplatz:</b>	<b>30.000,-</b>
<b>Gesamtpreis:</b>	<b>720.000,-</b>

### Eckdaten:

AR:	3,24 m <sup>2</sup>
BAD:	6,55 m <sup>2</sup>
FLUR:	3,53 m <sup>2</sup>
K/W/E:	33,55 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN:	13,41 m <sup>2</sup>
VORR:	7,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,66 m <sup>2</sup>
WC:	2,31 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1:	10,04 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2:	10,07 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT:</b>	<b>ca. 91,00 m<sup>2</sup></b>
GARTEN:	115,00 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	15,00 m <sup>2</sup>
AR 12	8,17 m <sup>2</sup>

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 Thalgauer 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 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

12 EIGENTUMSWOHNUNGEN – ERSTBEZUG

53 – 105 m<sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> a	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

Badewanne:

Diana m200 Badewanne 180x80 Mittelablauf Fabrikat Bette



Hansgrohe Logis Unterputz-Brausemischer chrom



Hansgrohe Croma Porter S



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 1 + 2:</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

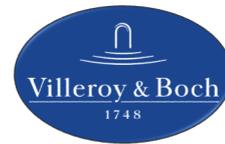
Farben: White / Beige / Grey / Black



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](mailto:c.noest@valeo-immobilien.at)  
[www.ke-we-bau.at/valeo-immobilien](http://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

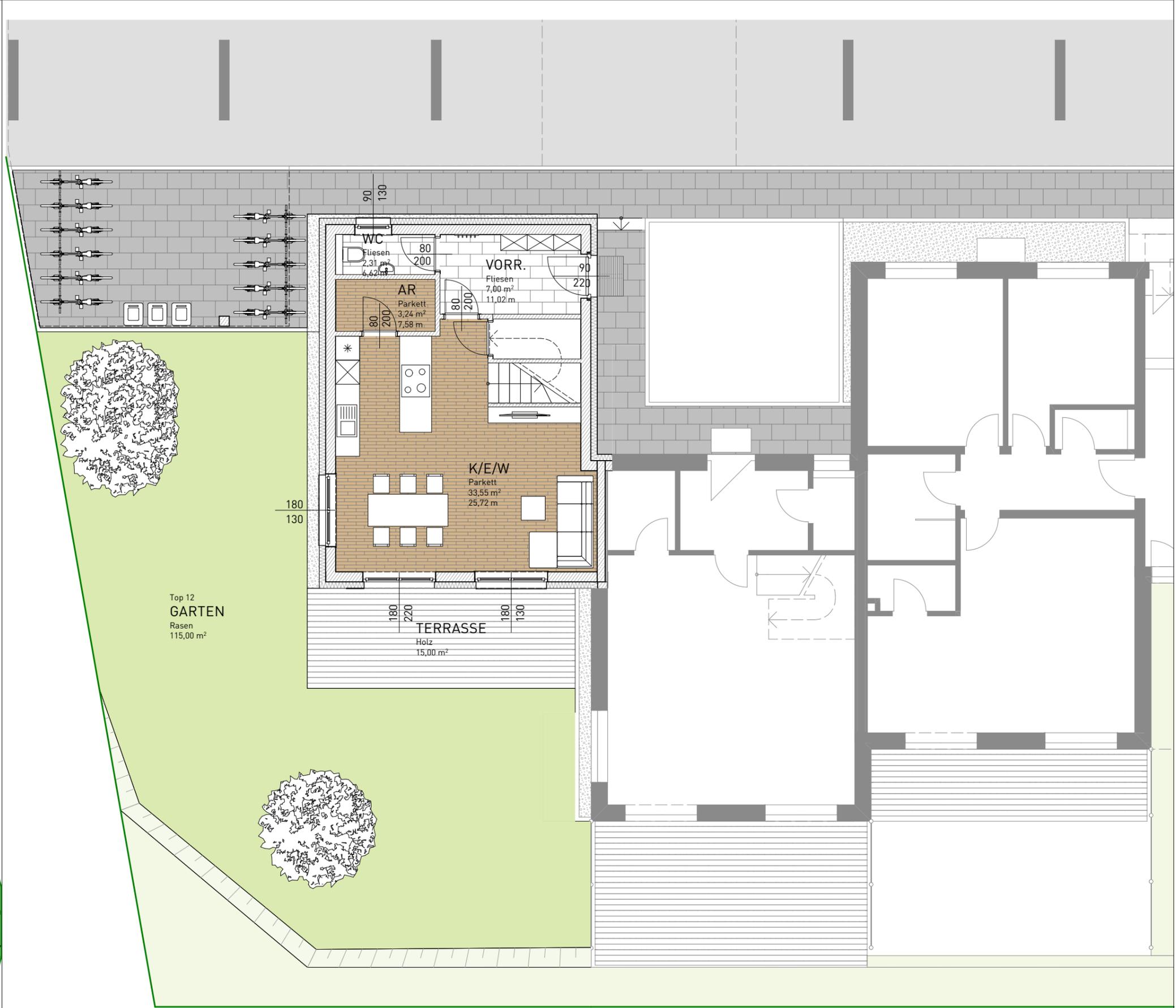


# "Schoberblick"



**TOP 12**  
SUMME ca. 91,00 m<sup>2</sup>

TOP 12	AR	3,24
TOP 12	BAD	6,55
TOP 12	FLUR	3,53
TOP 12	K/E/W	33,55
TOP 12	SCHLAFEN	13,41
TOP 12	VORR.	7,00
TOP 12	WC	1,66
TOP 12	WC	2,31
TOP 12	ZIMMER 1	10,04
TOP 12	ZIMMER 2	10,07
<b>10</b>		<b>ca. 91,00 m<sup>2</sup></b>
TOP 12	GARTEN	115,00
TOP 12	TERRASSE	15,00
TOP 12	AR 12	8,17



## VERKAUFSPLAN

Phase

**BVH Schoberblick**

Bauvorhaben

**Top 12 Erdgeschoss**

Planinhalt

**0630**

Geschäftszahl

Freigabedatum

**VK**  
Phase

0630\_700\_VP\_Kroiss\_A.pln  
gespeichert unter:

**19.01.2023**

Druckdatum

**EG GR 814**  
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

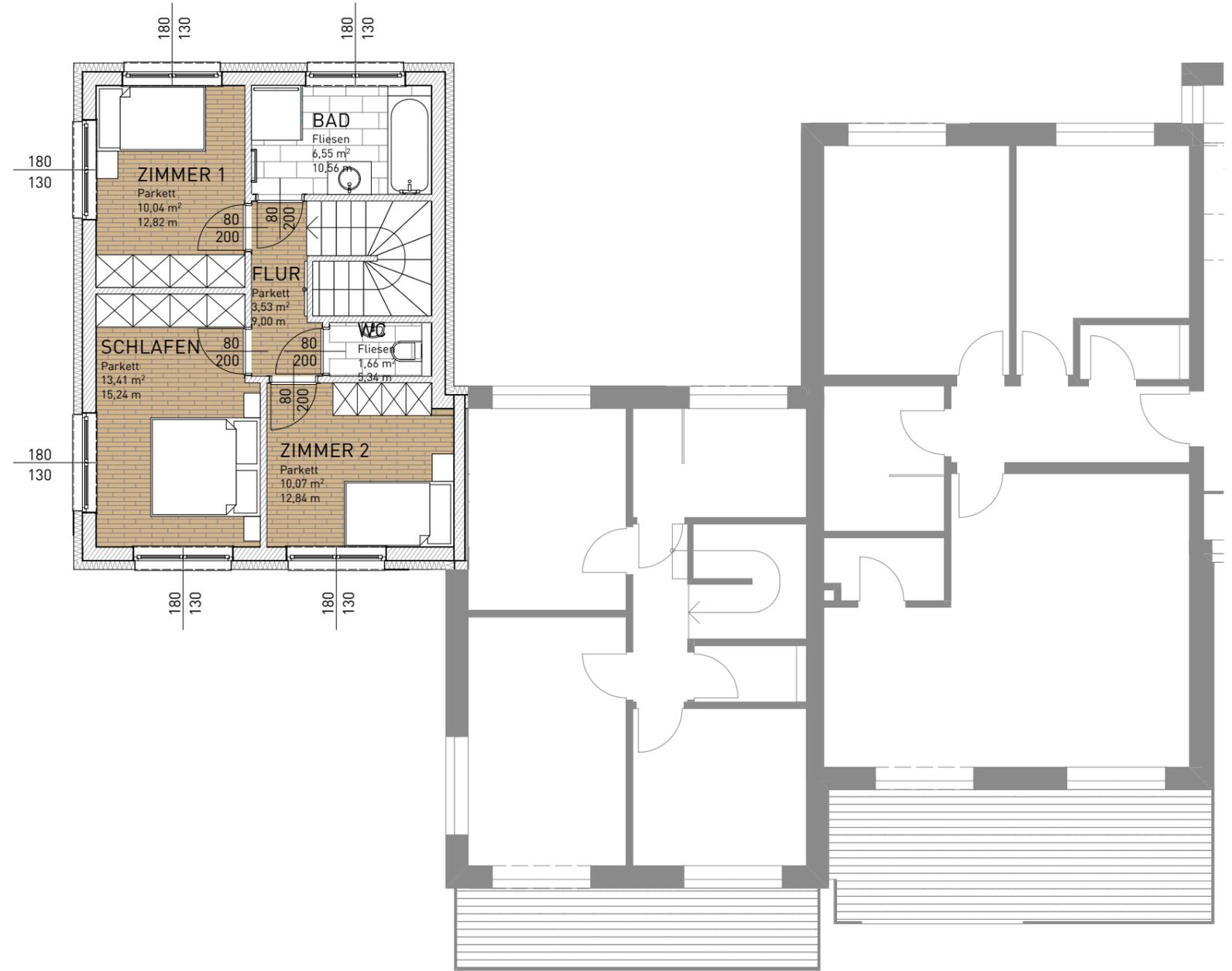
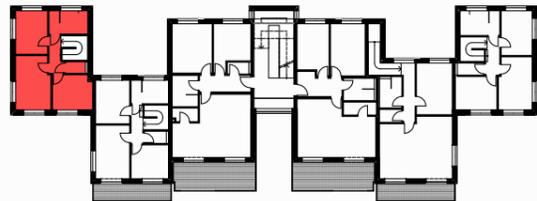
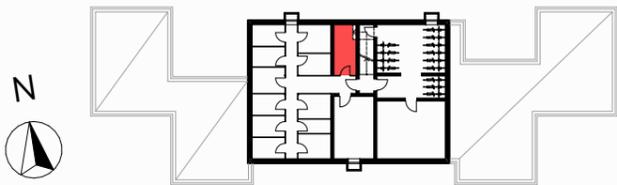


# "Schoberblick"



**TOP 12**  
SUMME ca. 91,00 m<sup>2</sup>

TOP 12	AR	3,24
TOP 12	BAD	6,55
TOP 12	FLUR	3,53
TOP 12	K/E/W	33,55
TOP 12	SCHLAFEN	13,41
TOP 12	VORR.	7,00
TOP 12	WC	1,66
TOP 12	WC	2,31
TOP 12	ZIMMER 1	10,04
TOP 12	ZIMMER 2	10,07
<b>10</b>		<b>ca. 91,00 m<sup>2</sup></b>
TOP 12	GARTEN	115,00
TOP 12	TERRASSE	15,00
TOP 12	AR 12	8,17



## VERKAUFSPLAN

Phase

**BVH Schoberblick**

Bauvorhaben

**Top 12 Obergeschoss**

Planinhalt

**1:100**

Maßstab

**0630**

Geschäftszahl

Freigabedatum

**VK**

Phase

Planart Bauteil

0630\_700\_VP\_Kroiss\_A.pln  
gespeichert unter:

**19.01.2023**

Druckdatum

**OG GR 815**

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