

## Traumhafte 4 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen, 2 Carportplätzen in perfekter Lage



**Wohnfläche:** 78,5 m<sup>2</sup>  
**gebaut:** 1992  
**Zimmer:** 4,5

**Kaufpreis: € 369.000,00**

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % MwSt.

### BESCHREIBUNG:

Junge Familien aufgepasst!!!

Hier kommt eine perfekt geschnittene, helle, im Februar 2022 teilsanierte 4 Zimmer Wohnung zum Verkauf.

Das Wohnhaus befindet sich in bester Lage in Thalgau, fast im Zentrum und dennoch sehr ruhig in einer Seitenstraße gelegen.

Der Kindergarten, die Volksschule, das Gemeindeamt, Banken, Supermärkte, Bäcker uvm. sind fußläufig zu erreichen.

Die Wohnung ist im 1. Obergeschoss, in einem 1992 errichteten Mehrparteienhaus mit nur 6 Wohneinheiten, in einer sehr gepflegten Wohnsiedlung.

Im Februar 2022 wurde die 4 Zimmer Wohnung teilsaniert und der Grundriss modernisiert.

Neue Böden, sowie eine neue Markenküche wurden verbaut.

Das Wohnzimmer und ein Schlafzimmer wurden zusammengelegt und somit ein modernes, offenes Wohn-Esszimmer geschaffen.

Von hier aus gelangt man auch auf den fast 5m<sup>2</sup> großen Balkon.

Die Küche mit Fenster befindet sich in einer Nische am Anfang des Wohnzimmers und ist somit perfekt platziert.

Vom Flur aus gelangt man zu einem separaten WC, dem Badezimmer mit Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss und Platz für einen zusätzlichen Trockner, sowie zwei Schlafzimmern. Wobei eines einen Ausgang auf den zweiten, 2,6m<sup>2</sup> großen Balkon bietet.

**Poetsch Immobilien GmbH**

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,  
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Zur Wohnung gehören zwei zugeteilte Carportplätze, sowie ein Kellerabteil.

Den genauen Grundriss entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Sehr gerne vereinbare ich mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Kontakt:

Björn Benjamin Wenner

Poetsch Immobilien

Tel: 0043 (0)664 88541402

Mail: [b.wenner@poetsch-immo.at](mailto:b.wenner@poetsch-immo.at)

Homepage: [www.poetsch-immo.at](http://www.poetsch-immo.at)

## DATEN & FAKTEN:

---

### Flächen:

**Wohnfläche:** 78,5 m<sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

**Zimmer:** 4,5  
**Halbes Zimmer:** Ja  
**Bäder:** 1  
**WC's:** 1  
**Balkone:** 2 = 8 m<sup>2</sup>  
**Parkplätze:** 2

### Anschlüsse:

### Weitere Informationen:

**Beziehbar ab:** 01.05.23  
**Baujahr:** 1992  
**Heizungsart:** Zentralheizung mit Fernwärme  
**Zustand:** gut  
**Zustand des Hauses:** gut  
**HWB:** 149  
**Klasse HWB:** D  
**fGEE:** 1,76  
**Klasse fGEE:**

### Betriebskosten:

**Betriebskosten:** € 332,00

### Preisgestaltung:

**Kaufpreis:** € 369.000,00  
**Provision:** 3 %  
**Provision bei Kauf inkl. Ust:** € 13.284,00

**Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,  
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

**Mietnebenkosten:** siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

**Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung.** Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Küche Eingang



Balkonfoto aussen



Küche

**Poetsch Immobilien GmbH**

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,  
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmerbalkon



Kinderzimmer



WC



Bad-Spiegelschrank



Bad-Wanne



Bad-Waschmaschine



2 Carportplätze

