

**Erstbezug - wundervolle 3 Zimmer Dachgeschoss  
Wohnung am Sagergut in Thalgau jetzt mieten!**



**Objektnummer: 14876**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5303 Thalgau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.188,57 €
<b>Kaltmiete</b>	2.375,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,73 €
<b>Heizkosten:</b>	85,58 €
<b>USt.:</b>	39,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

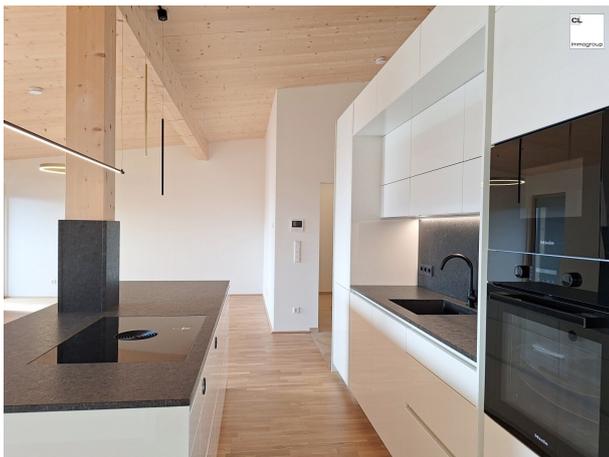
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Isabella Wörndl**

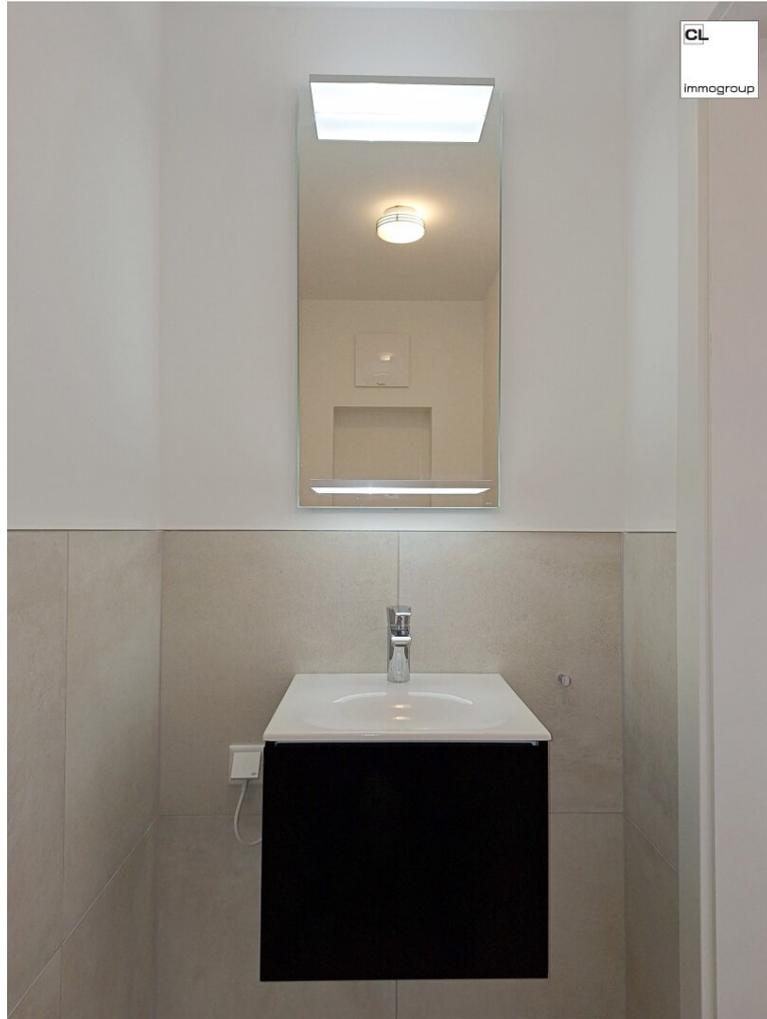














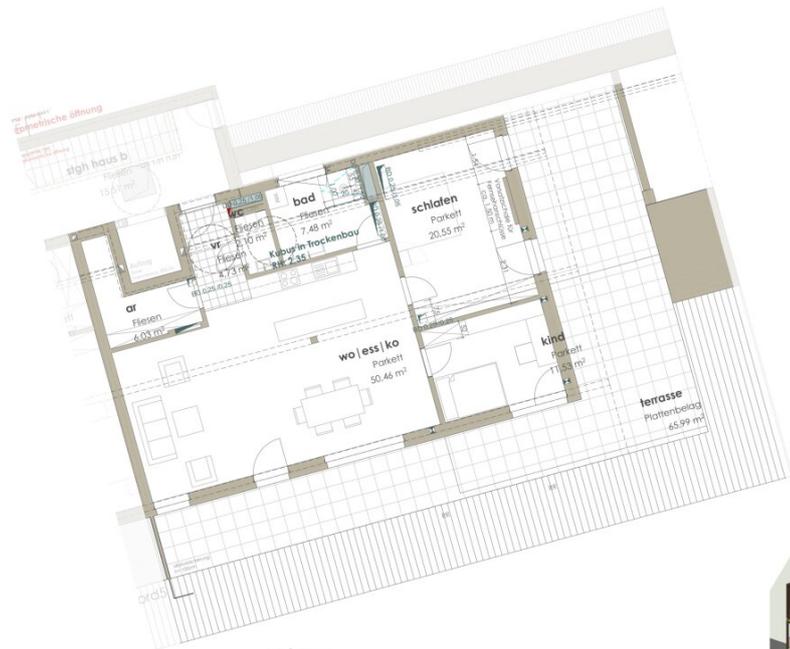
CL  
immogroup



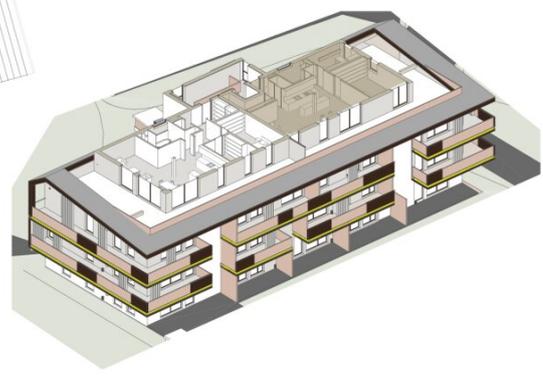
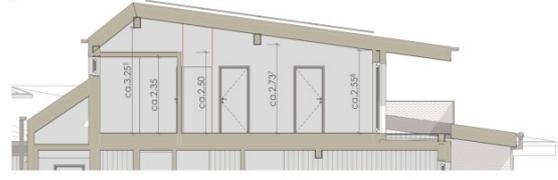
CL  
immogroup



CL  
immogroup



HAUS B   DG   TOP 16	
RAUM	WOHNFLÄCHE
or	6.03
bad	7.48
kind	11.53
schlafen	20.55
vr	4.73
wc	2.10
wo   ess   ko	50.46
	102.89 m²
an16	6.14
terrasse	65.99
	72.13 m²
	175.02 m²



## Objektbeschreibung

Auch in Ihrem neuen Zuhause sind Sie von Natur umgeben, die ökologische Bauweise der Wohnanlage wird Sie begeistern. Massivholzwände und Holzriegelzwischenwände lassen Sie die gesunde Wohnatmosphäre sofort spüren!

Die 3 Zimmer Dachgeschosswohnung präsentiert sich in einer 2024 fertiggestellten Wohnanlage. Gleich beim Betreten des großzügigen Wohn- und Essbereichs spüren Sie die luftige und freundliche Atmosphäre dieser Einheit. Die XL-Dachterrasse in perfekter Südost Ausrichtung inspiriert zur Gestaltung und lädt zu ausgedehntem Frühstück oder einem gemütlichen Feierabend mit Freunden und der Familie ein. Die stylische Küche mit Kochinsel und hochwertigen Markengeräten lässt garantiert keine Wünsche offen und bietet sehr viel Stauraum. Insgesamt verfügt die Einheit über ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Raumaufteilung:

- Vorraum / Garderobebereich mit praktischen Einbauschränken und Sitzbänkchen
- lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, ca. 50 m<sup>2</sup>, mit top ausgestatteter neuer Küche
- Zugang zur XL Dachterrasse mit ca. 66 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit "Walk In" Glasdusche, Waschgelegenheit und Waschmaschinenanschluss
- getrenntes WC mit Waschgelegenheit
- Zimmer mit ca. 11,53 m<sup>2</sup> ideal als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer, Zugang zur Terrasse
- großzügiges Schlafzimmer mit indirekter Beleuchtung, Zugang zu einem uneinsichtigen Bereich der Terrasse, perfekt für Sonnenanbeter

Außerdem sind sämtliche Fenster- und Balkontürelemente mit elektrischem Raffstore ausgestattet, der für Sonnenschutz und Ihre Privatsphäre sorgt. Ein privates Kellerabteil mit Stromanschluss ist der Wohnung zugeordnet. Beheizt wird die Wohnung mittels einer Fußbodenheizung (Fernwärme). Im Mietpreis sind 2 Tiefgaragenparkplätze inkludiert.

Besichtigen Sie ganz unverbindlich diese Top Immobilie mit hohem Wohnkomfort im schönen Thalgau!

Tel. 0043 664 326 78 39 Fr. Isabella Wörndl

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.