

## Ein- bis Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten



Außenansicht Wintergarten

**Objektnummer: 0003002549**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5303 Thalgau
<b>Baujahr:</b>	Ca. 1993
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	233,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Karl**

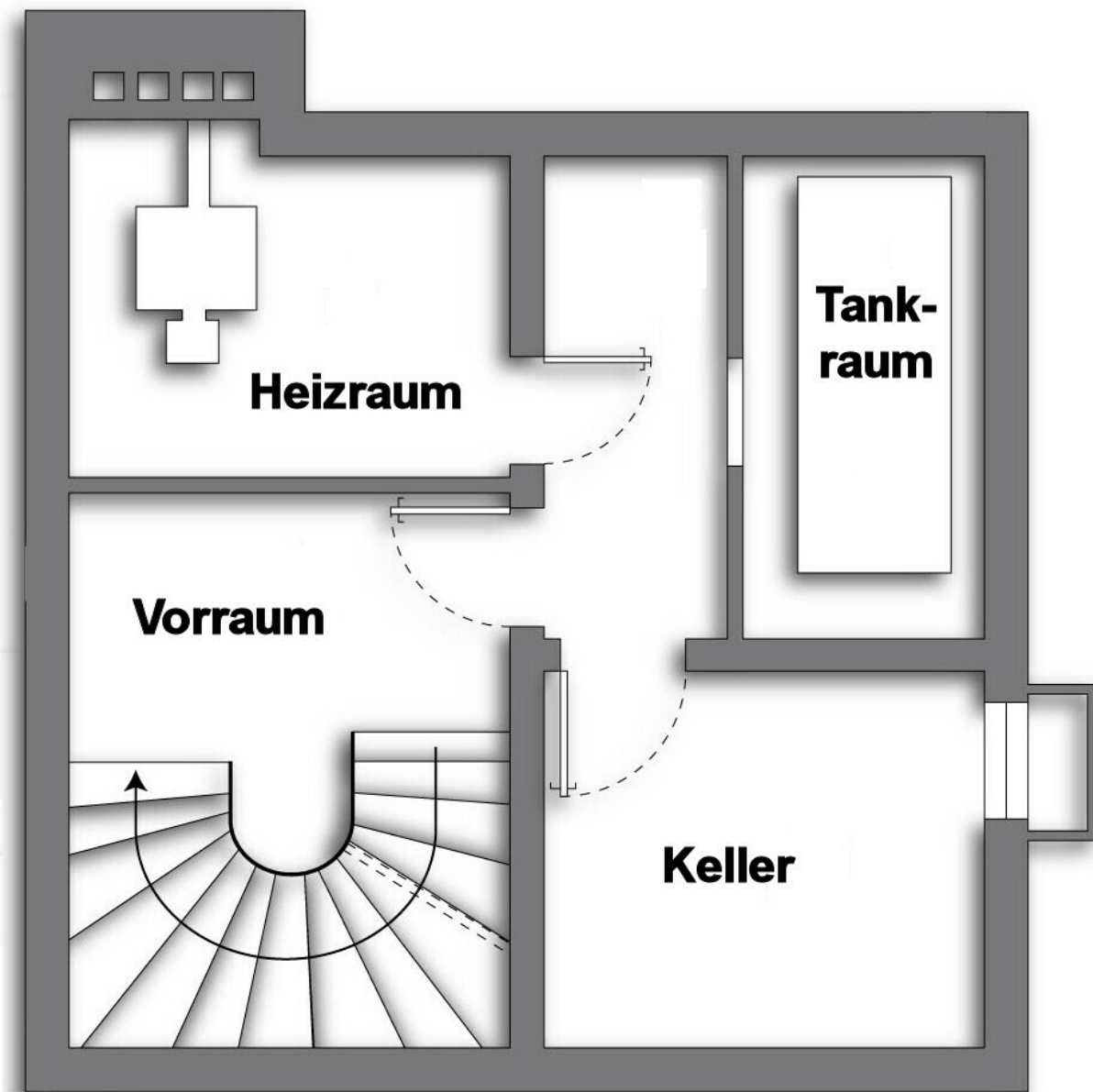
Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen  
Schwarzstraße 13-15  
5020 Salzburg





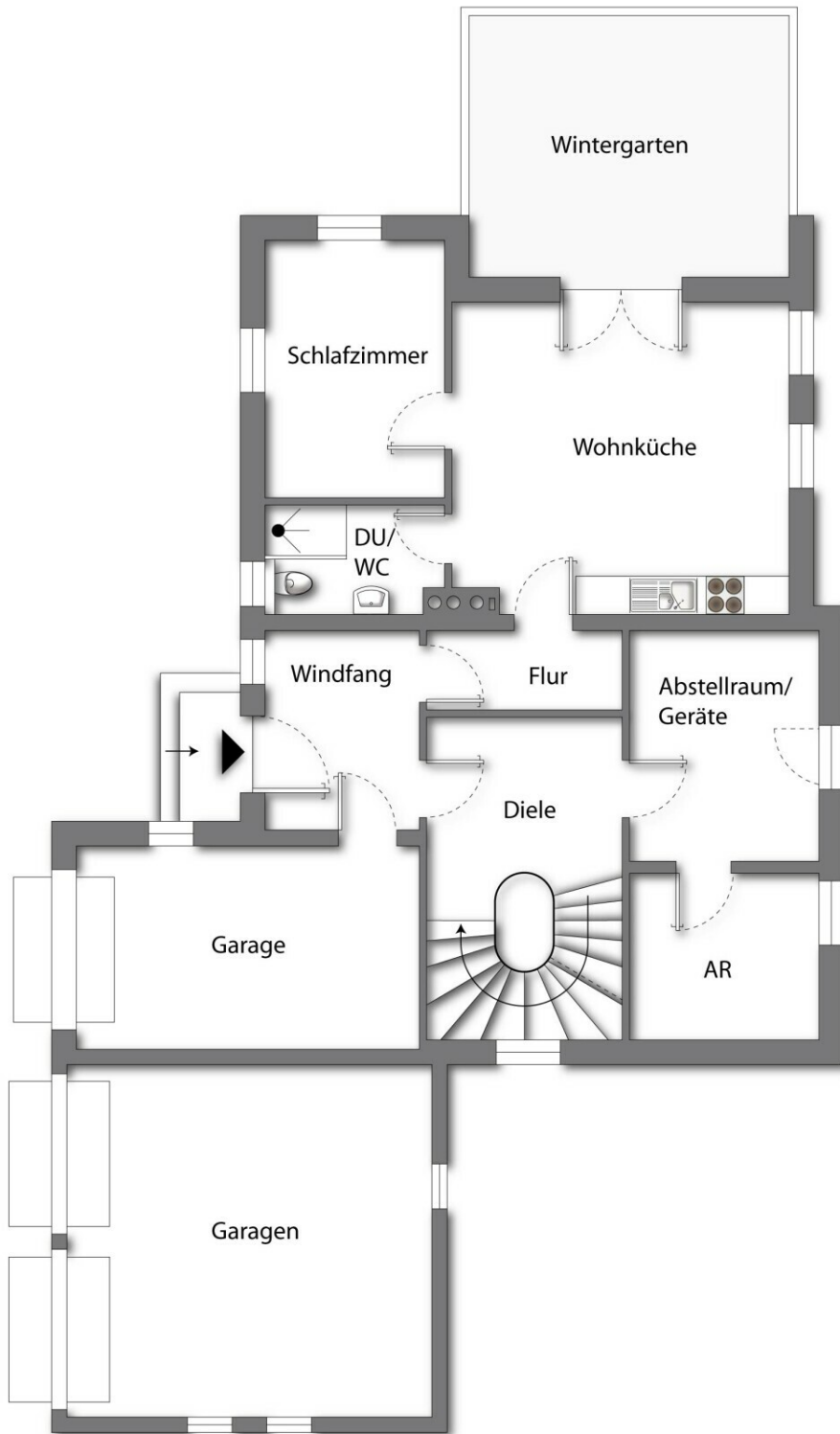


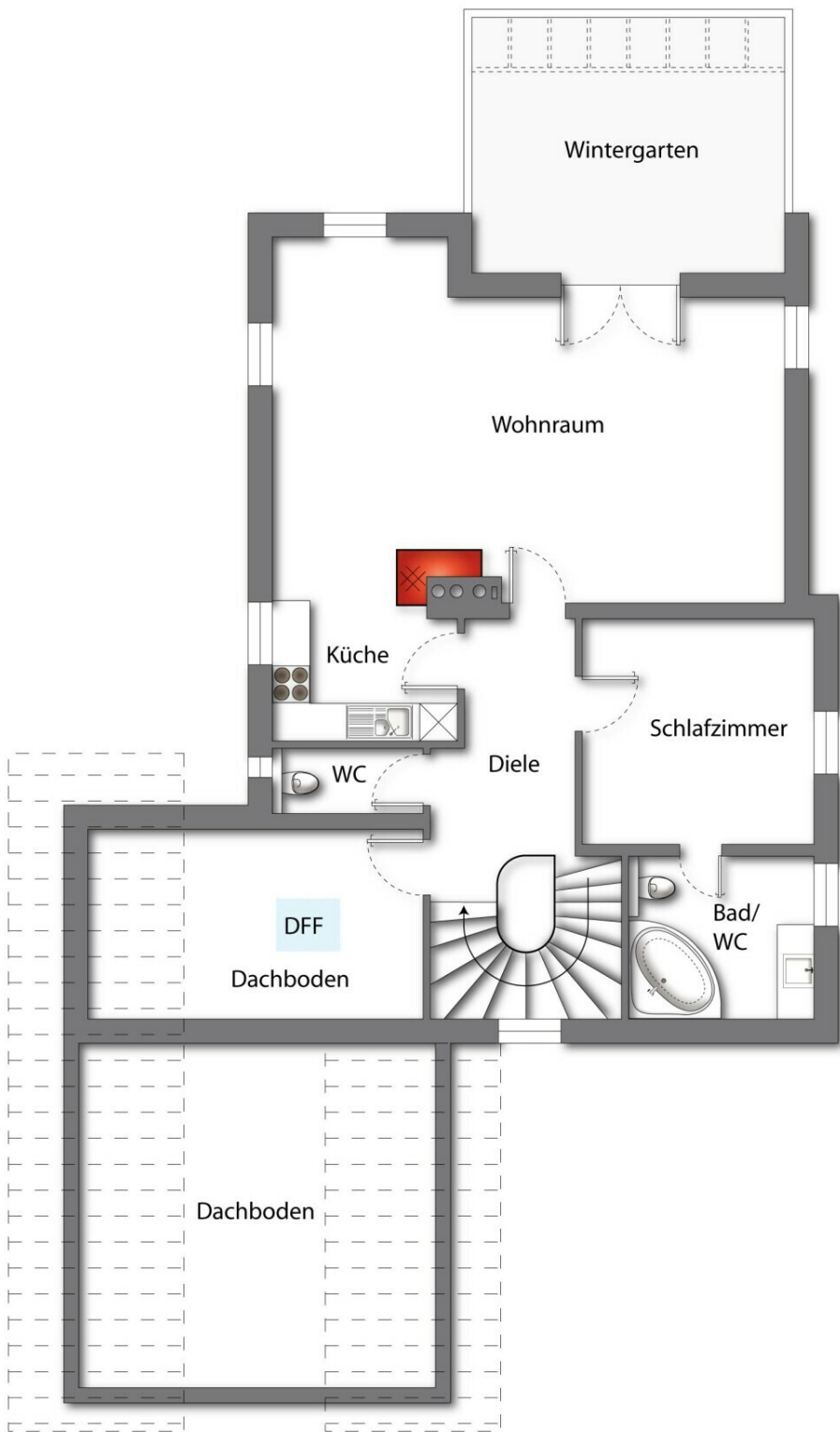




**Raiffeisen  
Immobilien**







## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus aus den 1990er Jahren bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus bestens geeignet. Mit zwei separaten Wohneinheiten ist es ideal für Familien, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten, oder für die Vermietung einer der Wohnungen um zusätzliches Einkommen zu generieren. Mit etwas Geschick kann das Haus aber auch zu einem großzügigen und repräsentativen Einfamilienhaus umfunktioniert werden. Das Highlight des gesamten Hauses bildet der große Wintergarten, der sich über beide Stockwerke erstreckt.

Die untere Wohnung wird durch eine Wohnungstür im Erdgeschoss vom Rest des Hauses getrennt. Der große, helle Wohnbereich mit Küche und Essecke bietet einen Zugang zum gemütlichen Wintergarten. Man überblickt den großen Garten und kann ihn auf einer Seite zur Terrasse hin öffnen.

Nebenan gelangt man in das Schlafzimmer. Links vom Eingang befindet sich das Badezimmer mit Fenster, Waschtisch, WC und bodengleicher Dusche.

Abgesehen von der Wohnung befinden sich im Erdgeschoss auch ein Zugang zu einer der zwei Garagen, sowie zwei Zimmer, die derzeit als Abstellräume genutzt werden.

Über das repräsentative geschwungene Stiegenhaus gelangt man in die obere Wohnung. Im großzügig geschnittene Wohnraum befindet sich der große Kachelofen - der Herzstück der Wohnung. Angrenzend liegt die Küche mit Essecke. Vom Wintergarten aus hat man einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Berglandschaft.

Weiters befinden sich hier ein Schlafzimmer mit Ausblick und en-Suite Badezimmer, ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Aufgrund laufender Instandhaltungsarbeiten präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten und guten Zustand.

Vor dem Haus finden drei Autos Platz, und in der Einzelgarage und der angrenzenden Doppelgarage ist Platz für weitere drei Autos.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.