

**RESERVIERT: Ankommen, aufblühen, Zuhause sein – Ihr  
Familienglück am Thalgauberg**



**Objektnummer: 16407**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5303 Thalgauberg
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	64,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	678.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	269,37 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inklusive Heizkosten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







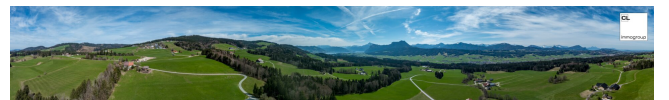
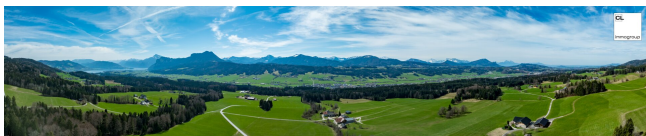




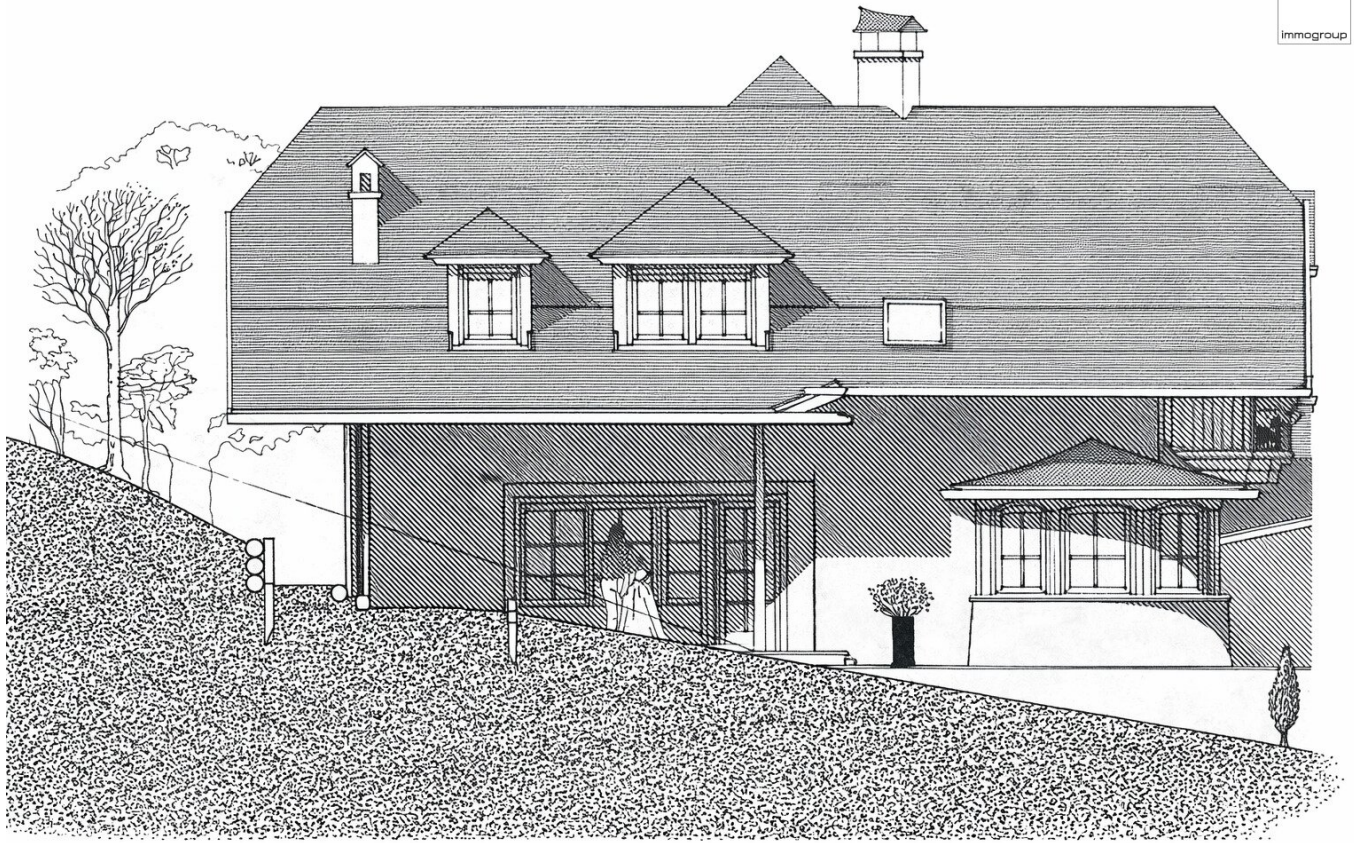












## Objektbeschreibung

In **herrlicher Sonnenlage** am begehrten Thalgauberg erwartet Sie diese **charmante Doppelhaushälfte** – ein Zuhause, das durch seine warme Ausstrahlung, seine durchdachte Raumaufteilung und einen **unvergleichlichen Panoramablick** begeistert.

Auf rund **134 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich insgesamt **5 helle, großzügige Zimmer** und bieten Flexibilität für Ihre Lebensplanung: Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – alles ist möglich.

Das Herzstück des Hauses ist der **offene, lichtdurchflutete Wohnbereich**, der direkt auf die **Süd- und Westterrasse** führt. Ob entspannte Nachmittage mit den Kindern im Garten, Grillabende mit Freunden oder ruhige Sonnenuntergänge – der **eigene Freiraum** wird schnell zu Ihrem **persönlichen Lieblingsplatz** von wo aus Sie die **Sonne von morgens bis abends** und den **atemberaubenden Fernblick** in die umliegende Berglandschaft genießen können. Der großzügige, formschön gestaltete **Kachelofen** schafft eine behagliche, einladende Atmosphäre und **spendet angenehme Wärme**. Gleichzeitig trägt er insbesondere in den Übergangszeiten dazu bei, **spürbar Heizkosten einzusparen**.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie **zwei großzügige, lichtdurchflutete Kinderzimmer**, die jeweils direkten Zugang zum **sonnigen Südbalkon** bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres, **geräumiges Schlafzimmer** mit **begehbarem Kleiderschrank**, der reichlich Stauraum für Ihre Garderobe bereithält.

Das stilvolle Badezimmer mit **Fenster** ist mit **Dusche, Badewanne** und **Doppelwaschbecken** ausgestattet und schafft ideale Voraussetzungen für einen **entspannten Start in den Tag** sowie **erholsame Abendstunden**.

Ein **besonderes Highlight** bildet das charmante Turmzimmer, das mit seiner beeindruckenden Raumhöhe und dem großzügigen Tageslichteinfall eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre bietet.

Das Haus ist zudem **voll unterkellert - ca. 64 m<sup>2</sup> stehen Ihrer Doppelhaushälfte zur Verfügung** - und bietet mit **drei zusätzlichen Abstellräumen** reichlich Stauraum und ausreichend Platz für alles, was das Familienleben mit sich bringt – von Kinderwagen über Sportequipment bis hin zur eigenen kleinen Werkstatt oder Fitnesszone.

Technisch überzeugt die Immobilie mit einer **modernen Pelletsheizung, die im Jahr 2020 neu installiert wurde**. Diese sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern steht auch für eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung.

Eine zur **Doppelhaushälfte gehörende PKW-Garage** sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor ergänzen dieses **attraktive Immobilienangebot** auf ideale Weise.

## Warum eine Doppelhaushälfte?

**Ganz einfach: Mehr Lebensqualität bei geringeren Kosten.** Sie profitieren von einem **eigenständigen Hausgefühl** und genießen gleichzeitig Vorteile wie **geteilte Kosten bei Wartung und Instandhaltung**, etwa bei der Heizungsanlage oder anderen technischen Einrichtungen. **Das bedeutet: mehr finanzieller Spielraum** für die wirklich wichtigen Dinge im Leben.

Eine **attraktive Gelegenheit** für alle, die **Natur, Aussicht und Geborgenheit** mit moderner Lebensqualität verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Elisabeth Ebner**

**e.ebner@cl-immogroup.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.