

Großzügiges Ein- / Zweifamilienhaus mit Keller und vielen Extras in Niederthalheim!



Objektnummer: 586

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4692 Niederthalheim
Wohnfläche:	205,00 m ²
Gesamtfläche:	317,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	4
Keller:	97,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,56
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Balange

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071





Balkon

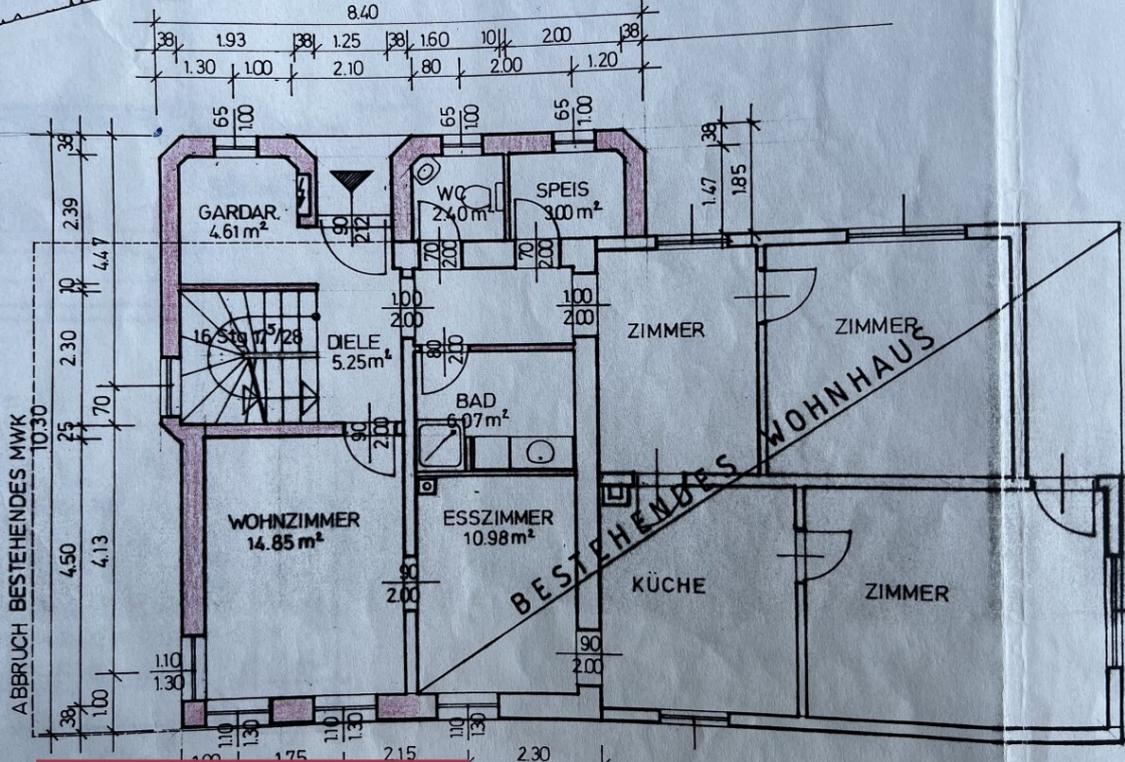








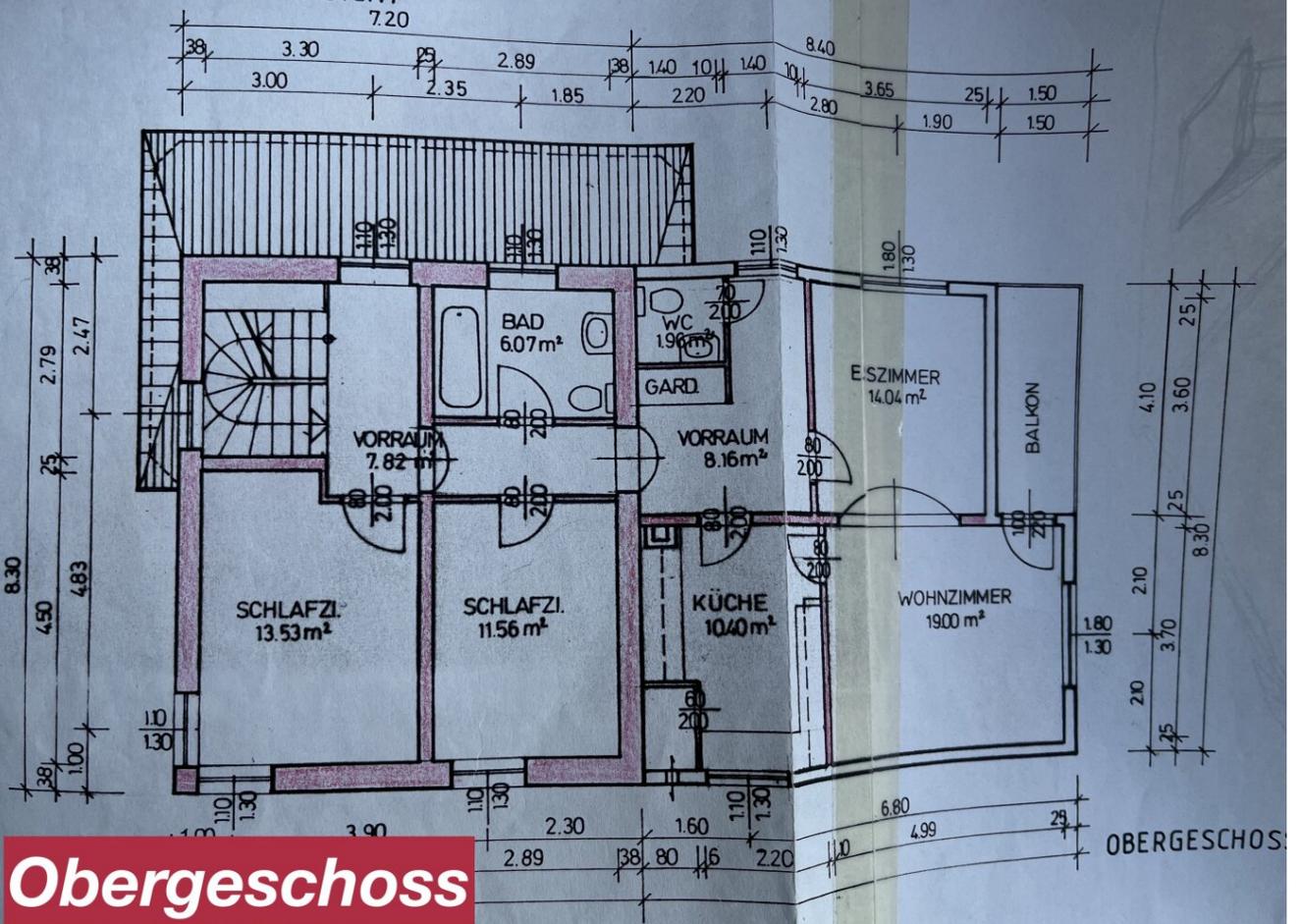
NORD - WESTANSICHT



Erdgeschoss

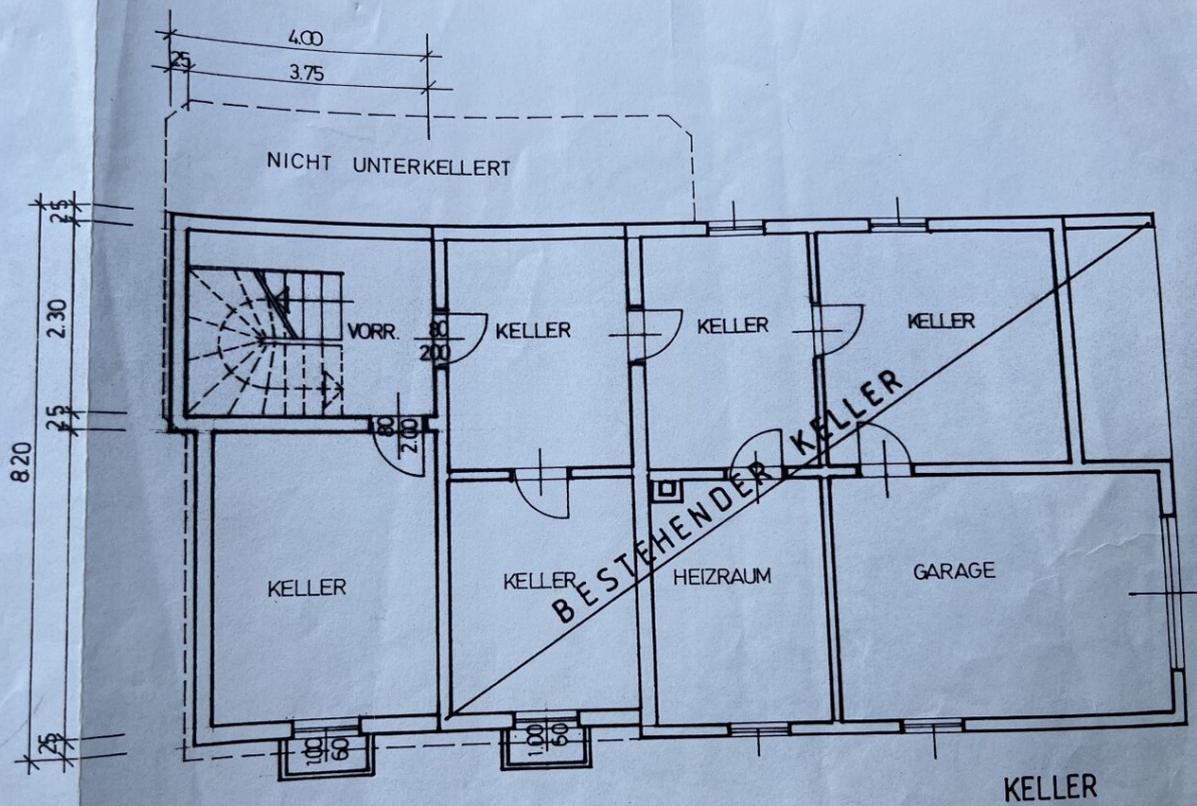
ERDGESCHOSS

SÜD-WESTANSICHT



Obergeschoss

OBERGESCHOS



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim mit viel Platz für Ihre Familie?

Bei diesem Angebot erwartet Sie ein großzügiges Ein- / Zweifamilienhaus für bis zu 2 Familien samt Keller und vielen Extras!

Die Räume sind allesamt großzügig geschnitten, auf 2 Wohnungen aufgeteilt und so bietet die Liegenschaft mit ca. 205 m² reine Wohnnutzfläche ausreichend Platz für bis zu 8 x Schlaf- / Wohnräume, 2 x Koch- / Essbereiche, 2 x Badezimmer, einem zusätzlich ca. 97 m² großen Keller, Einzelgarage, Doppelcarport, Sommerküche, Laube und vieles mehr!

Das Gebäude wurde 1992 einer Generalsanierung unterzogen und weist dementsprechenden Bau- und Erhaltungszustand aus.

Raumaufteilung:

(Die genauen Raummaße und deren Aufteilung entnehmen Sie den Plänen)

Erdgeschoss (ca. 116 m²):

Vorraum / Garderobe

Badezimmer

WC

Küche

Speise

Esszimmer

4 x Wohn- /Schlafzimmer

Balkon

Obergeschoss (ca. 105 m²):

Vorraum

Speise

Küche / Esszimmer

Badezimmer

WC

4 x Wohn- /Schlafzimmer

Balkon

Keller (ca. 97 m²):

Wasch- / Trockenraum

3 x Lagerraum

Technikraum

direkter Zugang in den Außenbereich (Sommerküche, WC) und Einzelgarage

Außenbereich:

Der gepflasterte, teilweise uneinsichtige Innenhof, ein kleiner Gemüsegarten, eine gemütliche Laube zum Verweilen an ausgelassenen Sommerabenden, Sommerküche und ausreichend Möglichkeiten für Ihre Fahrzeuge wie Einzelgarage und ein Doppelcarport runden diese großzügige Liegenschaft ab!

Beheizt wird das Wohnhaus derzeit kostengünstig über eine Zentralheizung mit Festbrennstoffen (Kohle- & Holz), eine Luftwärmepumpe könnte dank des bestehenden Heizungssystems ohne großen Aufwand adaptiert werden!

Zusammenfassung:

Grundstücksfläche: ca. 700 m²

Wohnfläche: ca. 205 m²

Kellerfläche: ca. 97 m²

Bis zu 8 Wohn- / Schlafräume

Generalsanierung: 1992

Einzelgarage

2 x Balkon

Laube

Sommerküche

Gepflasterter Innenhof

Grünfläche (Gemüsegarten)

Ausreichend KFZ-Stellplätze

Rohdachboden mit ausreichend Stauraum

LAGE:

Das Wohnhaus befindet sich zentral in Niederthalheim und nah einer Bushaltestelle - so sind

die Dinge des täglichen Bedarfs in kürzester Zeit erreichbar.

Niederthalheim selbst ist zentral zwischen Schwanenstadt und Gaspoltshofen gelegen, so erreichen Sie:

Schwanenstadt	– ca. 5 Autominuten
Gaspoltshofen	– ca. 5 Autominuten
Meggenhofen	– ca. 10 Autominuten
Lambach	– ca. 10 Autominuten
Attnang-Puchheim	– ca. 10 Autominuten
Vöcklabruck	– ca. 15 Autominuten
Wels	– ca. 30 Autominuten

KONTAKT:

VIVIAMO Immobilien GmbH

Patrick Balange

Immobilienassistent

Mobil: +43 (0) 650 44804 04

Mail: p.balange@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie auch, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht

an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <7.000m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap