

# IDYLLISCHE LAGE | Teilrenovierter Bungalow mit riesiger Garage



Titel

**Objektnummer: 6205/159**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3506 Thallern
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 465,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,06
<b>Kaufpreis:</b>	182.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk

H +43 664 225 225 2









## Objektbeschreibung

**Erleben Sie idyllisches Landleben in einem charmanten Sacherl in Thallern, Niederösterreich.**

Das einstöckige Haus besticht durch seine ca. 110m<sup>2</sup> große Wohnfläche und bietet Platz für die ganze Familie.

Umgeben von grünen Wiesen und Feldern, können Sie hier die Natur genießen. Dennoch sind Sie durch die nahe gelegene Busverbindung optimal angebunden und erreichen in kürzester Zeit die umliegenden Städte, wie Krems oder Mautern an der Donau.

Das Haus selbst ist teilweise renoviert worden, einige kleinere Arbeiten stehen noch aus und können durch handwerkliches Geschick erledigt werden. Zudem verfügt das Objekt über einen kleinen Gewölbekeller, eine großzügige Garage mit zusätzlichen ca. 75 m<sup>2</sup>. Perfekt für Mechaniker, Handwerker und Hobby-Bastler.

Für Grillabende ist mit einer kleinen Grillecke und einem weiteren "Hobby- und Freizeitraum" inklusive Strom- und Wasseranschluss, sowie Küchennische gesorgt. Dieses links am Haus anschließende Zimmer bietet sich auch als eigene kleine Einheit für Jugendliche und junge Erwachsene an, die selbständig und etwas separierter vom Familienleben wohnen möchten.

Die weiteren Zimmer gliedern sich in:

2 separate Schlafzimmer,

sowie den Wohn-Essbereich mit Küche.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss, sowie im vorderen Raumteil mit WC ausgestattet.

**Übrigens: Ein Gasthermen-Tausch wurde ca. 2023 für etwa € 15.000,00 vorgenommen.**

Wer gerne wandert, mit dem Rad fährt oder reitet, kann die idyllische Umgebung in der Freizeit optimal nutzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und schauen Sie sich dieses leistbare Objekt an. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap