

**RESERVIERT - Toplage - Privatparadies im Grünen –
Wohnhaus mit Garten in Kirchberg-Thening**



Objektnummer: 7879/298

Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4062 Thürnau
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,02 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	634,00 m²
Keller:	61,54 m²
Kaufpreis:	404.999,00 €

Ihr Ansprechpartner



Anna Krammer

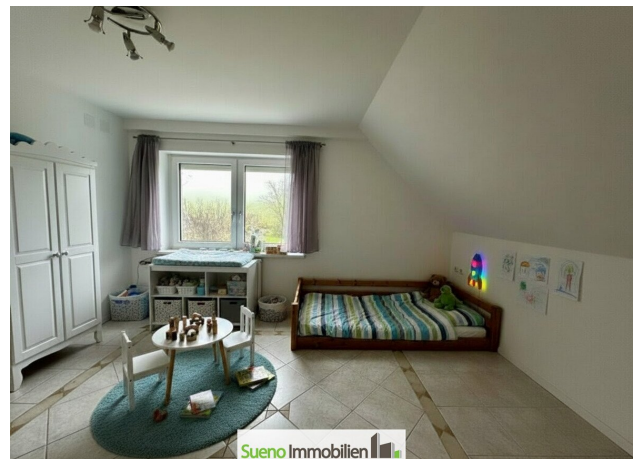
Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 670 5081221

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







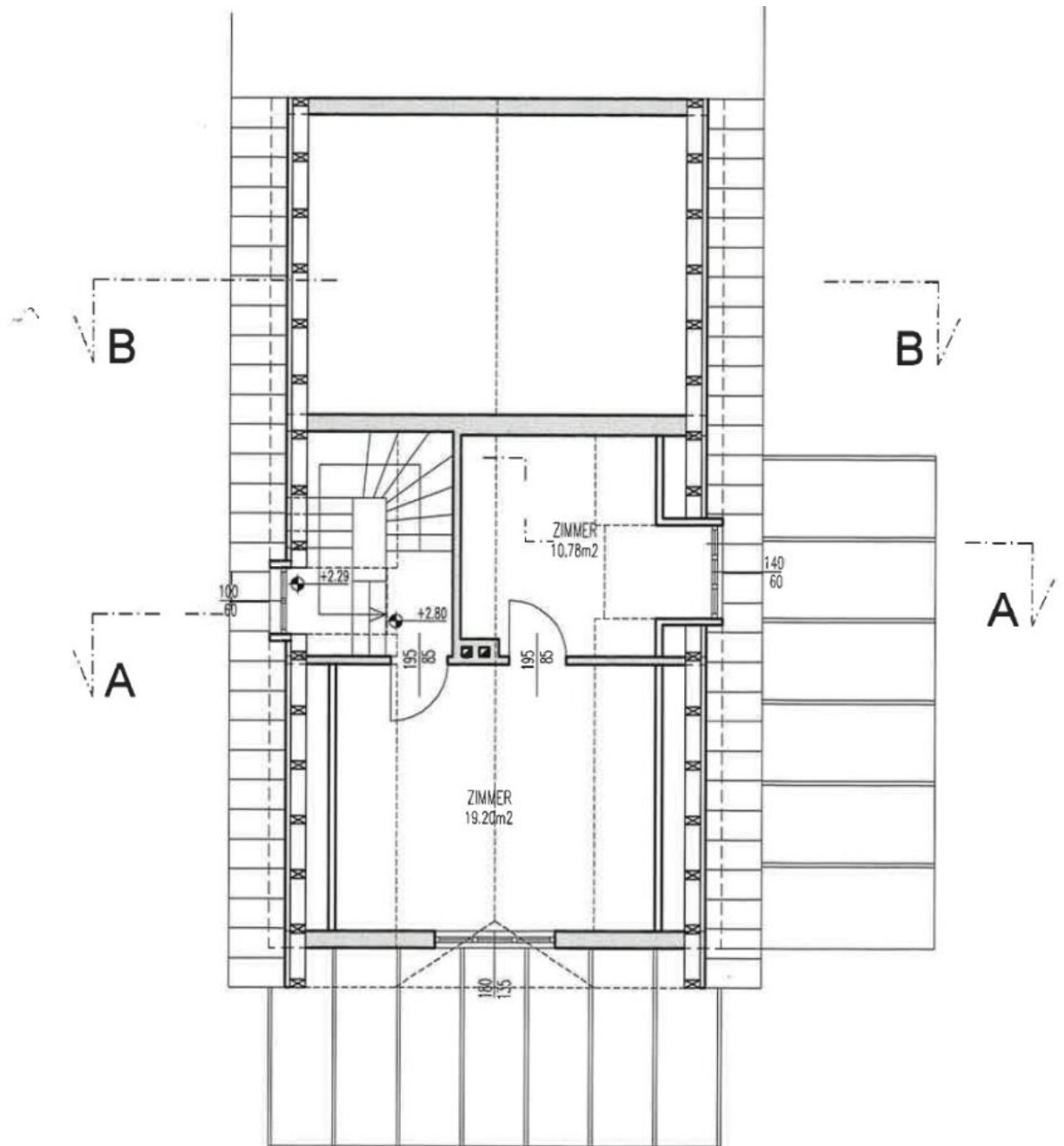


500 Euro in BAR
für Tippgeber zu
Immobilienverkauf

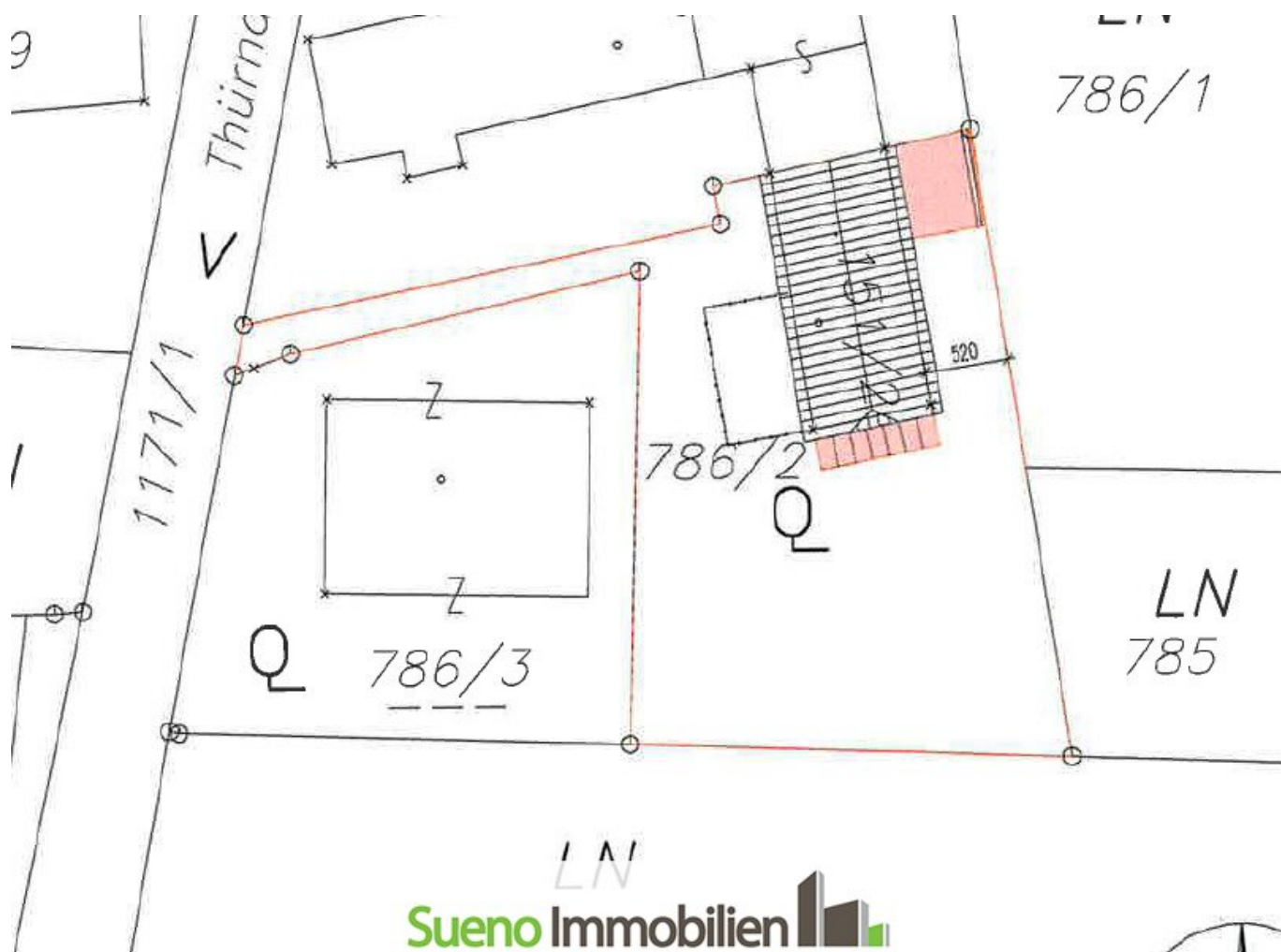


Sueno Immobilien
Bewertung Vermittlung Finanzierung
www.sueno.at





DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Charmantes Wohnhaus in idyllischer Extrem-Ruhelage – ein Ort, an dem man sofort tief durchatmet und ankommt. Das neue Zuhause überzeugt mit neuer Heizungsanlage (Luftwärmepumpe), erneuerter Fassade samt Wärmedämmung und modernen Internorm-Fenstern. Der seltene Sternchenbau im Grünland besticht durch seine perfekte Südausrichtung, die das Haus den ganzen Tag in warmes Licht taucht.

Der große Garten ist ein echtes Herzensstück: ein liebevoll angelegtes Obst- und Kräuterparadies mit den verschiedensten Obst- und Beerensorten. Ein kleiner, romantischer Teich (Pumpe reparaturbedürftig) sowie eine praktische Gartenhütte für Geräte ergänzen das Naturidyll – fast ohne Nachbarn, dafür mit viel Weite und Ruhe.

Innen empfängt Sie ein besonders heimeliges Ambiente.

Die Wohnräume sind durchdacht strukturiert: ein großzügiger Küchen- und Essbereich mit Kachelofen und Zugang zum Garten, ein weitläufiges Wohnzimmer, zwei Bäder mit zwei WC, sowie ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer mit eigenem Schrankraum und wunderschönem Ausblick ins Grüne. Zusätzlich bietet das Haus eine Garage sowie einen Hobbyraum, ideal für Werkstatt, Musik, Sport oder kreative Projekte, und einen großen Keller mit viel Stauraum.

Ein harmonisches Gesamtpaket in begehrter Lage.

Renovierungsarbeiten die durchgeführt wurden:

- Heizungsanlage 2023 (Neue Luftwärmepumpe)
- Vollwärmeschutz 2019
- Internormfenster 2014
- Elektroverteiler 2010

- Überdachung Terrasse 2014
- Zubau Lagerraum 2014
- Regenrinnen in den letzten 15 Jahren erneuert

Die Möblierung ist KI beispielhaft

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m

Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap