

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



**Sueno Immobilien** 

**Objektnummer: 7879/298**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4062 Thürnau
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,02 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	634,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	61,54 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	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.







Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



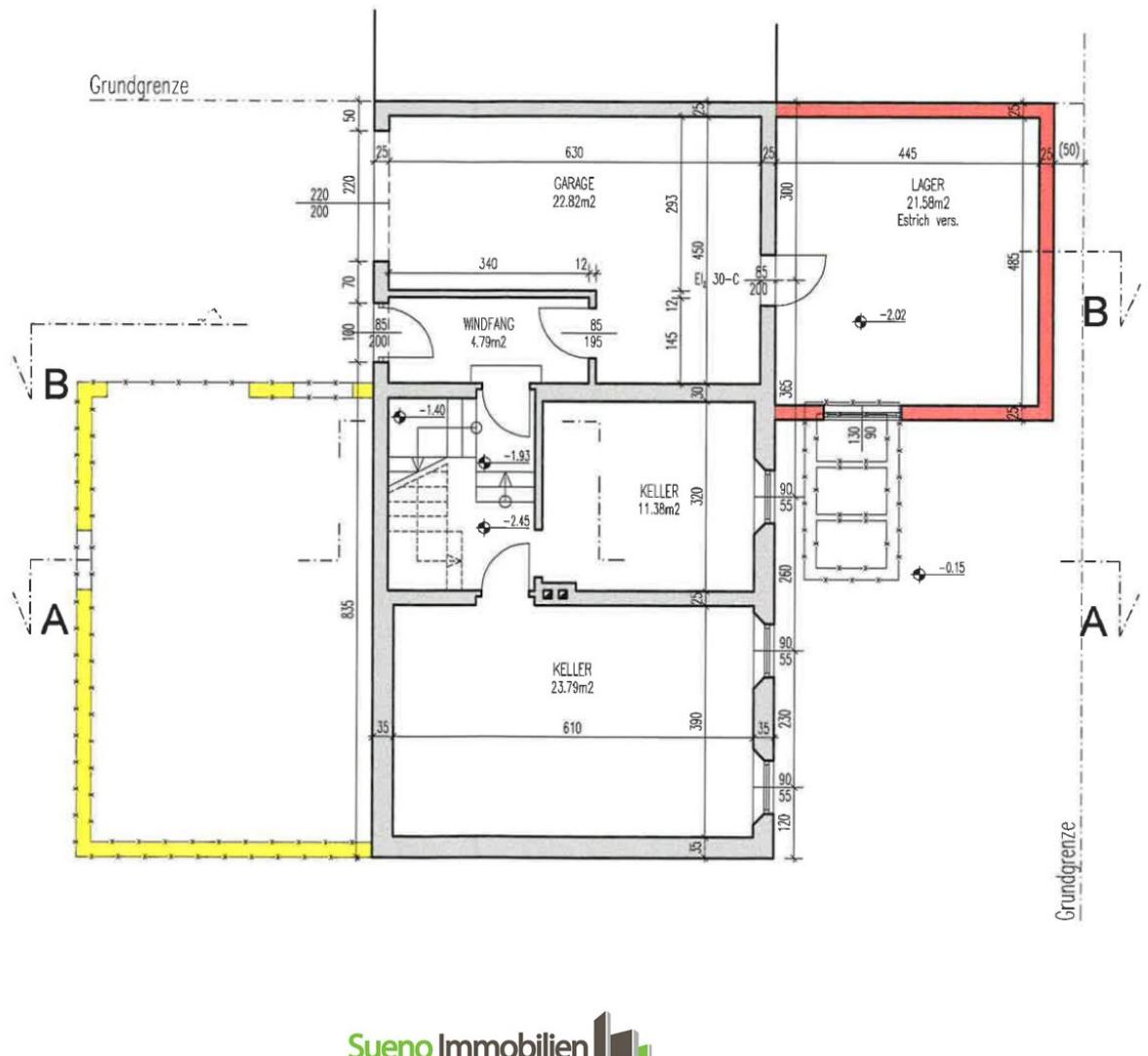
Sueno Immobilien

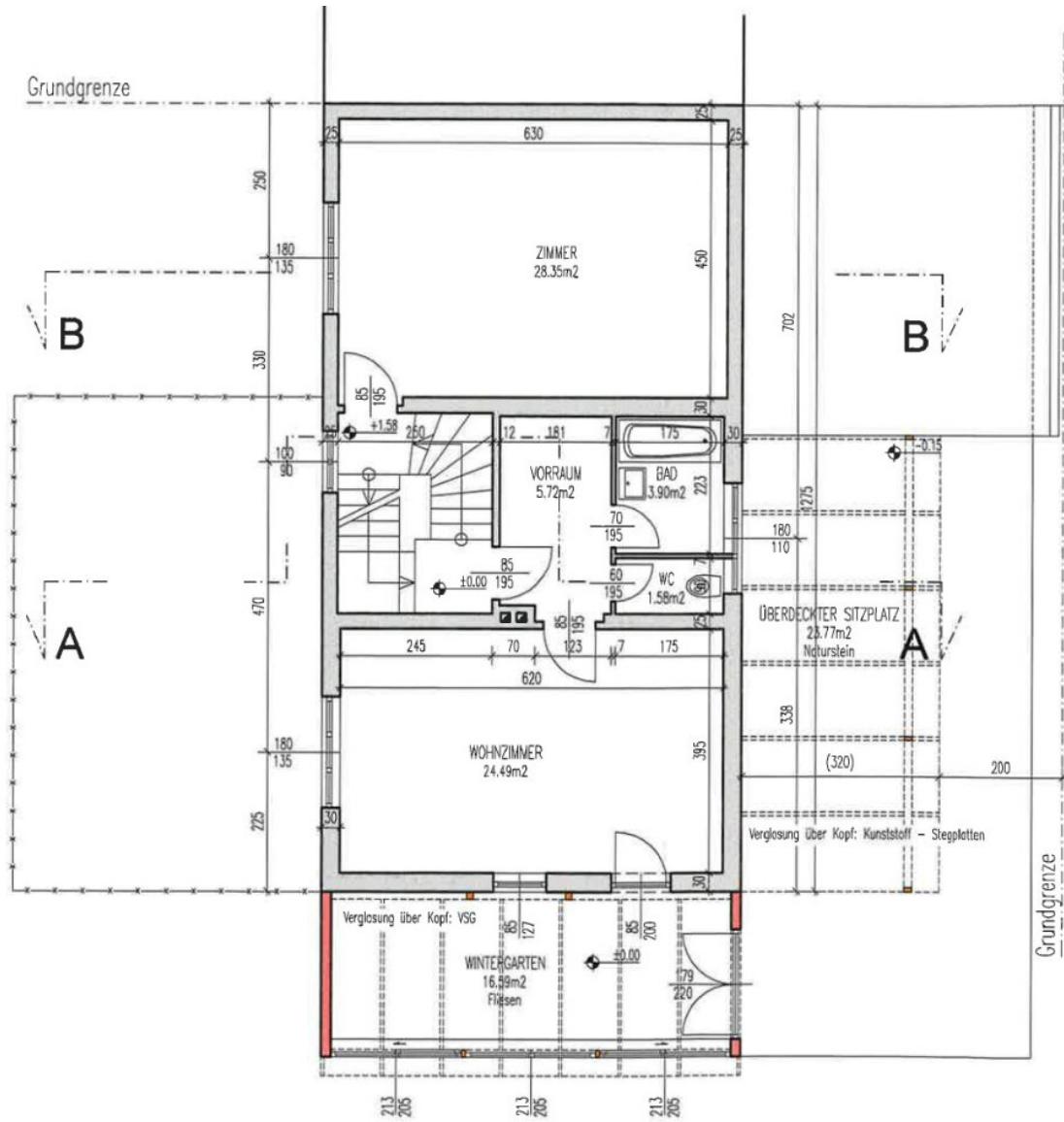


Sueno Immobilien



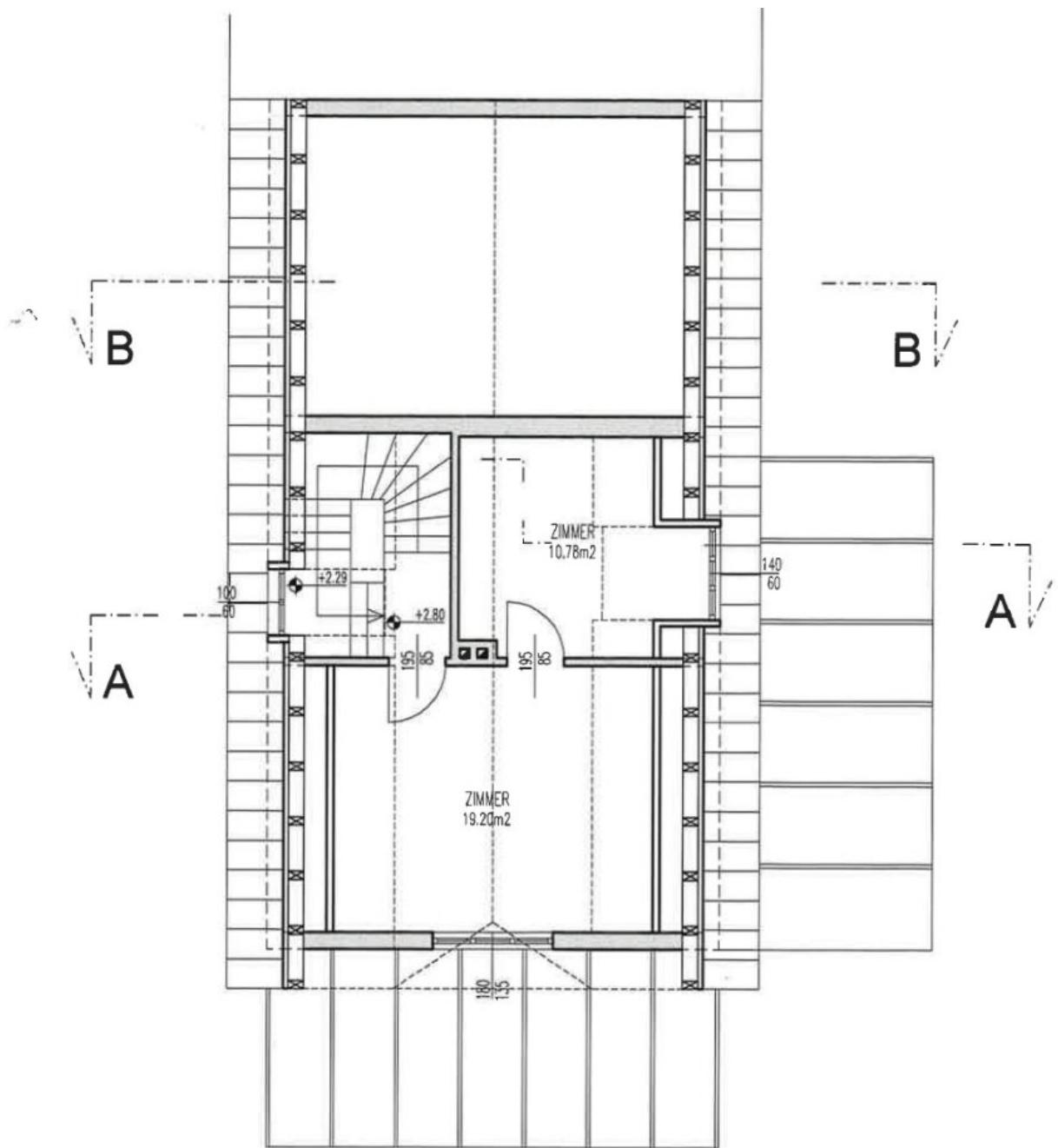
Sueno Immobilien  
Bewertung - Vermietung - Finanzierung  
Sueno Immobilien





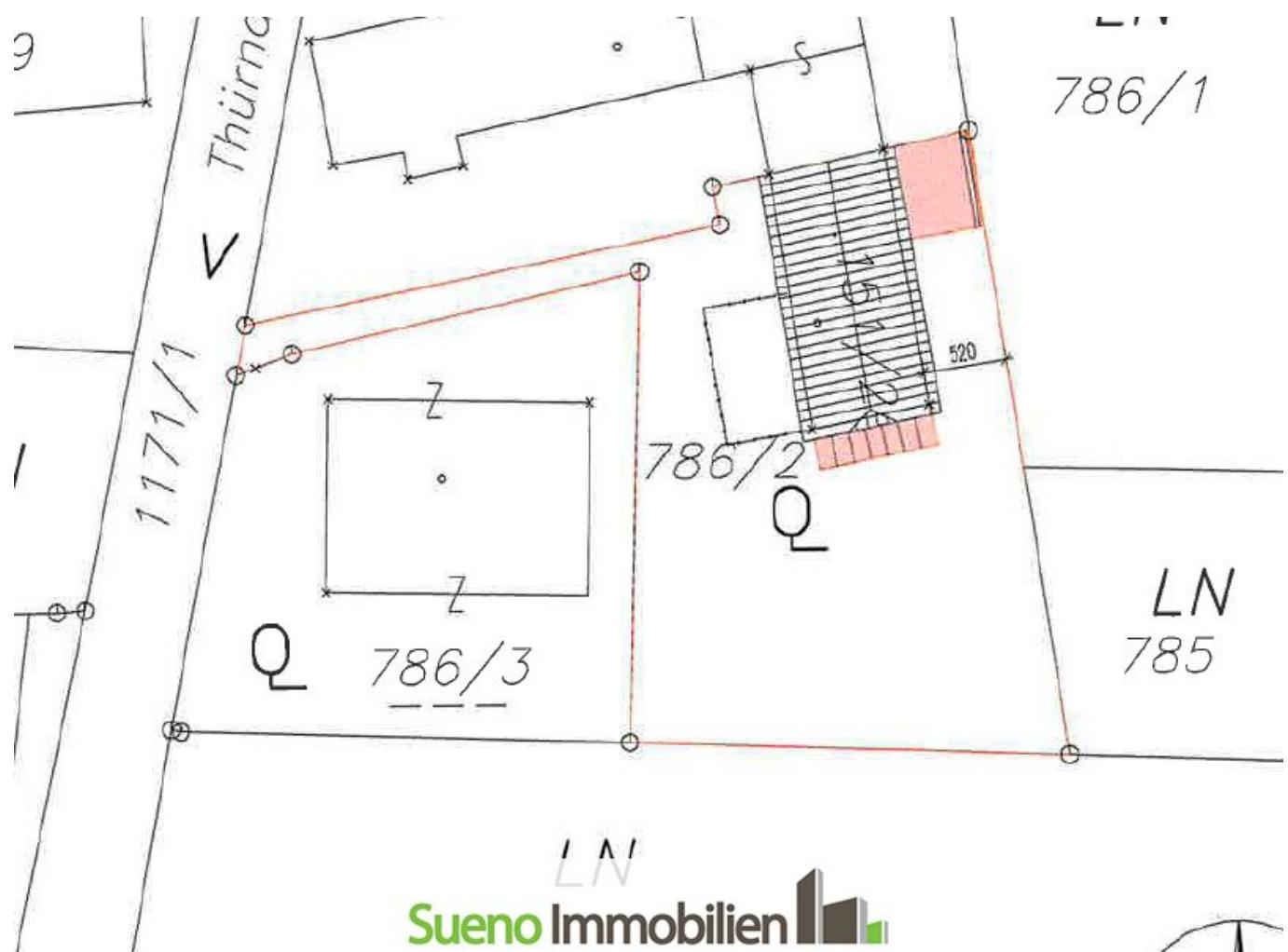
## ERDGESCHOSS

Sueno Immobilien



## DACHGESCHOSS

Sueno Immobilien



## 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 Grünländ 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, romantisches 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