

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



**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_vollsanziert
<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>Heizwärmebedarf:</b>	D 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Krammer**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems



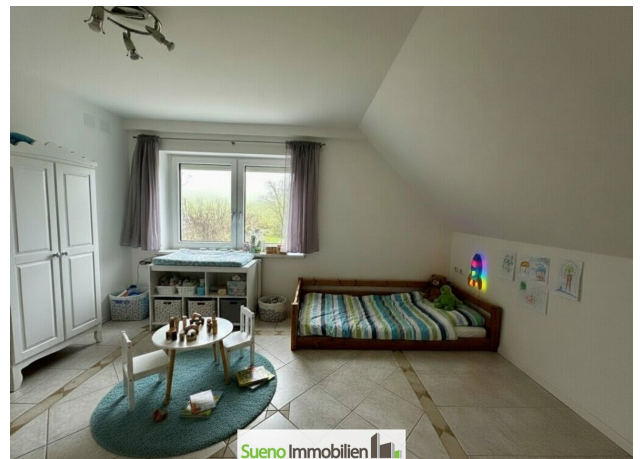




Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien

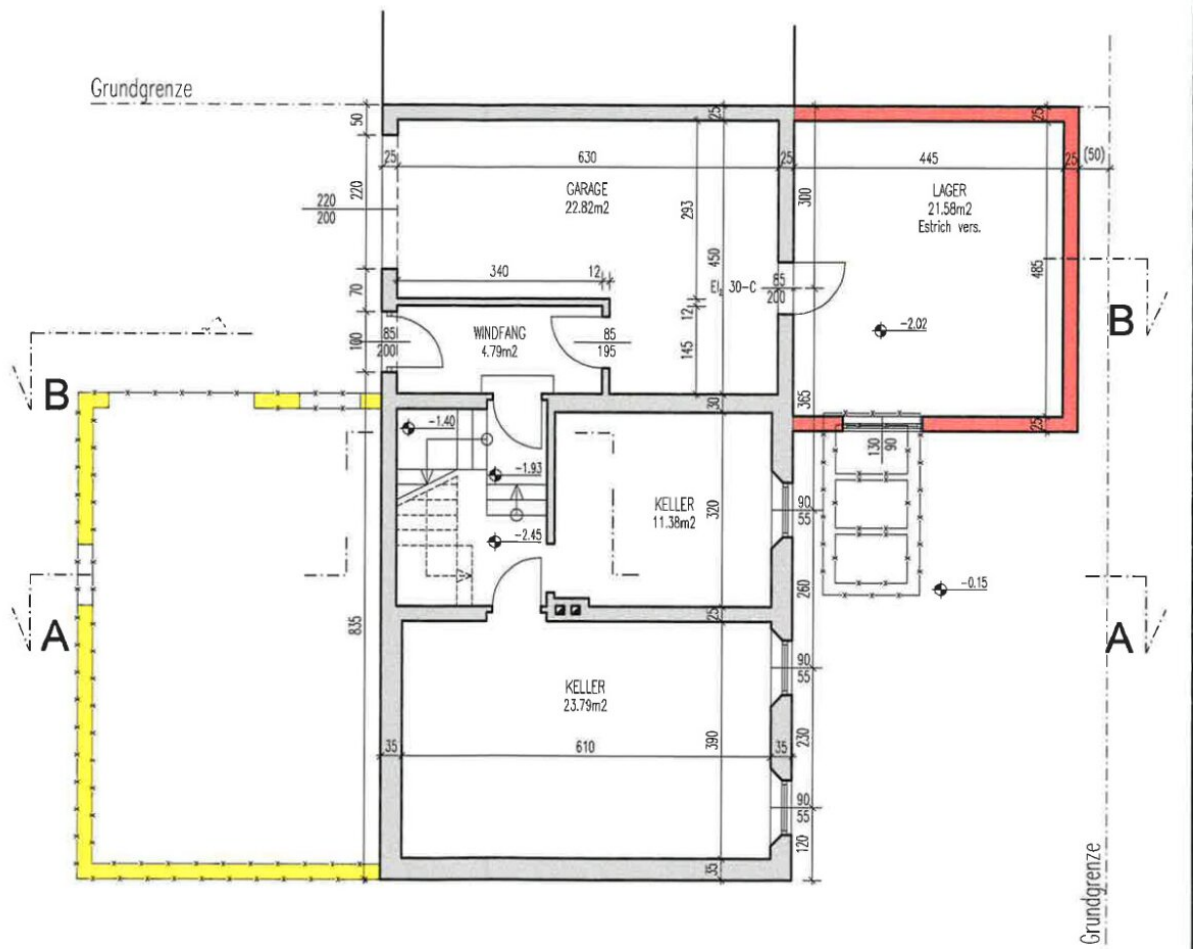


Sueno Immobilien 

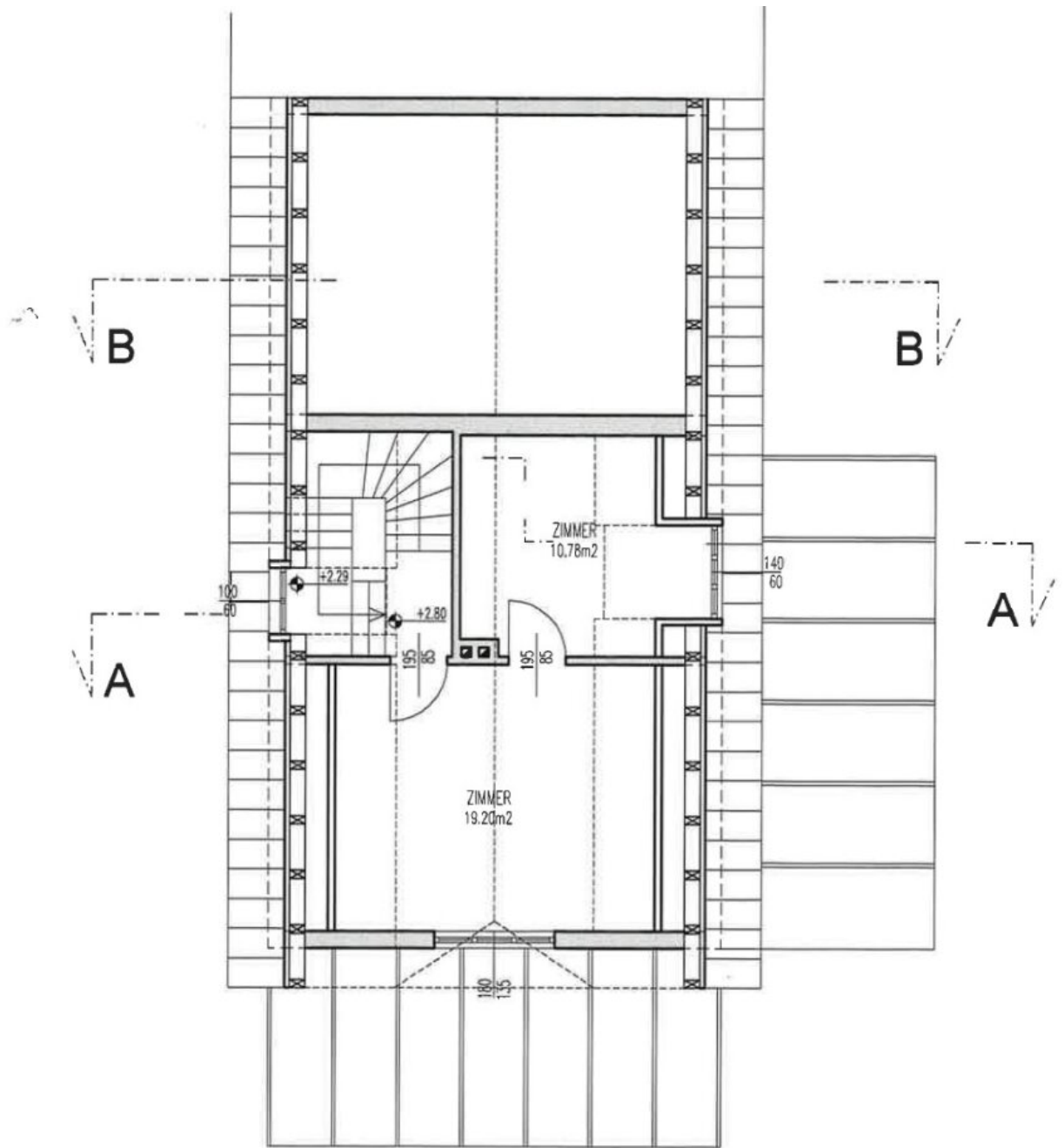
500 Euro in BAR  
für Tippgeber zu  
Immobilienverkauf



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

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