

## **Einfamilienhaus mit großzügigem Terrassengrundstück und Erweiterungspotenzial**



**Objektnummer: 2306/500000**

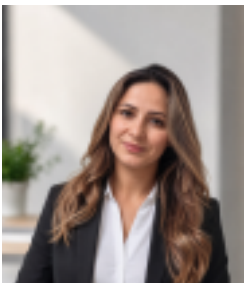
**Eine Immobilie von ML Strampfer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

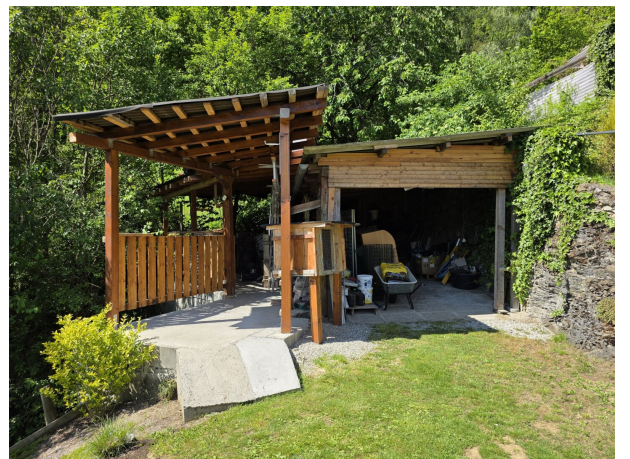
Adresse	Forstweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Thal
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	45,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 148,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,58
Kaufpreis:	448.000,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
USt.:	46,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



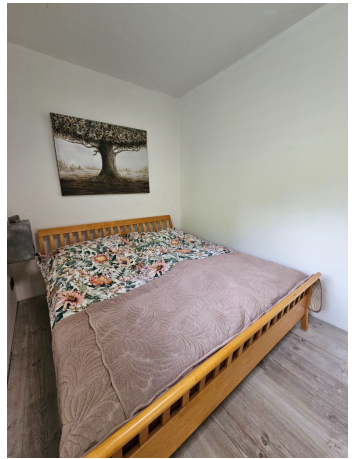
**Bianca Billi**

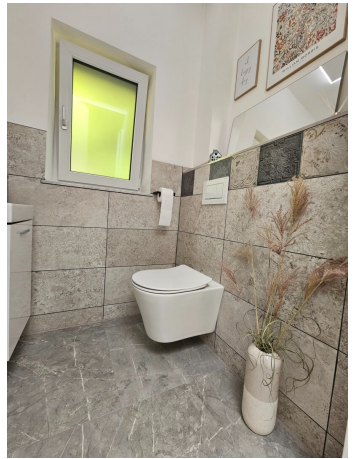
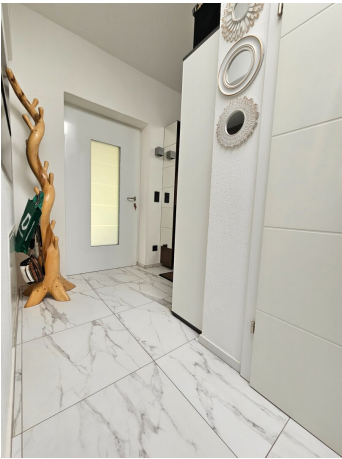












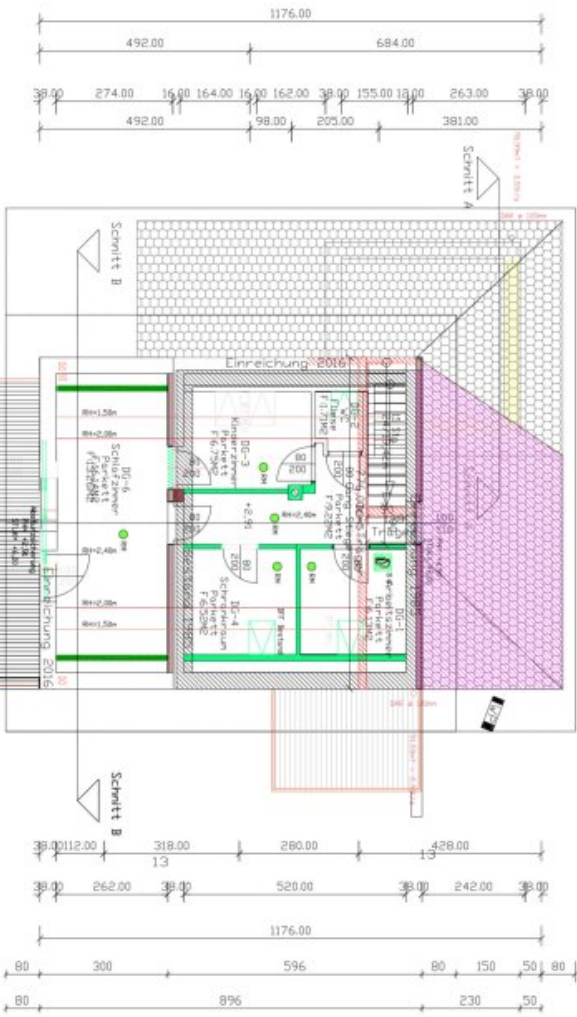
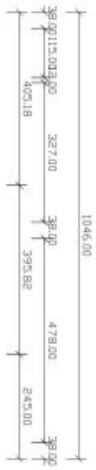


# Grundriss EG 1:100

Nutzfläche: 95,85m<sup>2</sup>  
 Baunummer: Baubestellung: T/16

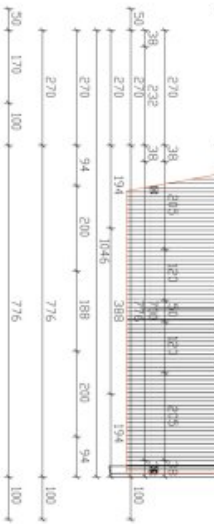
BO1 Volumen/Decke	10,1
BO2 Volumen/Wand	11,1
BO3 Volumen/Boden	71,6
BO4 Fläche	104
BO5 Fenster	11,8
BO6 Tür	1,7
BO7 WC	1,7

## GRUNDRISS OG MIT TREPPE



- Bestand 1985
- Erweiterung 2025
- Abruch
- Erweiterung 2016

**±0,00 = 528,20 ü.A.**



111-2025	SATIK	30.108.2025
DESIGNSTADIUMZAHL		10

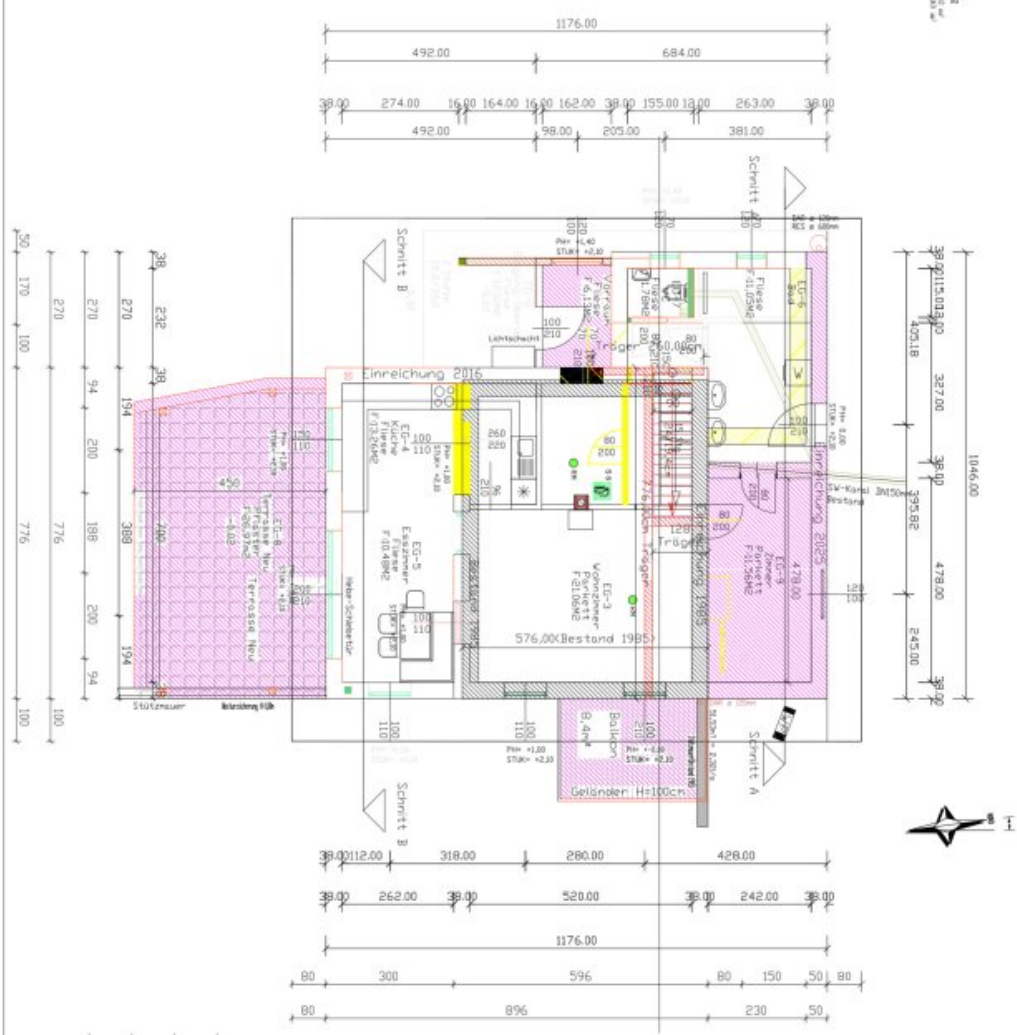
Grundriss Erdgeschoss  
 Zu- und Umbau Einfamilienwohnhaus  
 Freiländer - Puchleitner  
 Forstweg 3, 8051 Thal

# Grundriss EG 1:100

Nutzfläche: 65,85m<sup>2</sup>  
 Bauwerk: Grundriss EG 1:100

- 1001 Wohnz. 11,26
- 1002 Wohnz. 11,26
- 1003 Wohnz. 11,26
- 1004 Wohnz. 11,26
- 1005 Wohnz. 11,26
- 1006 Wohnz. 11,26
- 1007 Wohnz. 11,26
- 1008 Wohnz. 11,26
- 1009 Wohnz. 11,26
- 1010 Wohnz. 11,26
- 1011 Wohnz. 11,26
- 1012 Wohnz. 11,26
- 1013 Wohnz. 11,26
- 1014 Wohnz. 11,26
- 1015 Wohnz. 11,26
- 1016 Wohnz. 11,26
- 1017 Wohnz. 11,26
- 1018 Wohnz. 11,26
- 1019 Wohnz. 11,26
- 1020 Wohnz. 11,26
- 1021 Wohnz. 11,26
- 1022 Wohnz. 11,26
- 1023 Wohnz. 11,26
- 1024 Wohnz. 11,26
- 1025 Wohnz. 11,26
- 1026 Wohnz. 11,26
- 1027 Wohnz. 11,26
- 1028 Wohnz. 11,26
- 1029 Wohnz. 11,26
- 1030 Wohnz. 11,26
- 1031 Wohnz. 11,26
- 1032 Wohnz. 11,26
- 1033 Wohnz. 11,26
- 1034 Wohnz. 11,26
- 1035 Wohnz. 11,26
- 1036 Wohnz. 11,26
- 1037 Wohnz. 11,26
- 1038 Wohnz. 11,26
- 1039 Wohnz. 11,26
- 1040 Wohnz. 11,26
- 1041 Wohnz. 11,26
- 1042 Wohnz. 11,26
- 1043 Wohnz. 11,26
- 1044 Wohnz. 11,26
- 1045 Wohnz. 11,26
- 1046 Wohnz. 11,26
- 1047 Wohnz. 11,26
- 1048 Wohnz. 11,26
- 1049 Wohnz. 11,26
- 1050 Wohnz. 11,26

## GRUNDRISS MIT TREPPE



- Bestand 1985
- Errichtung 2025
- Abbruch
- Errichtung 2016

**±0,00 = 528,20 ü.A.**

111-2025		DATUM	
30.10.2025		30.10.2025	
10		ZEICHNUNGSNUMMER	
10		10	
Grundriss Erdgeschoss			
Zu- und Umbau Einfamilienwohnhäuser			
Preßler - Puchleitner			
Forstweg 3, 8051 Thal			

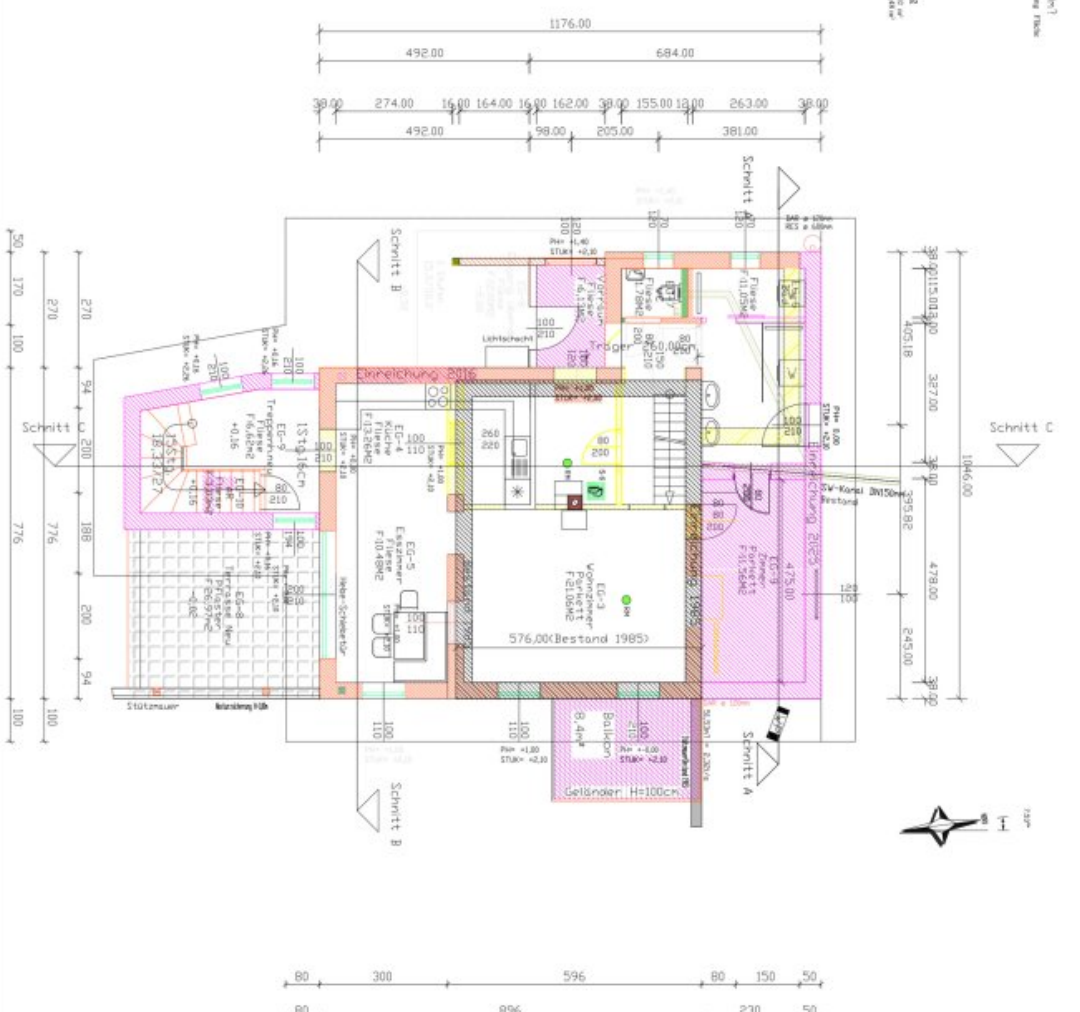


# Grundriss EG 1:100

Nutzfläche: 95,50m<sup>2</sup>

Raumnummer	Raumbezeichnung	Fläche
001	Vorraum	8,03
002	Wohnzimmer	21,26
003	Küche	10,48
004	Balkon	8,44
005	Flur	11,28
006	WC	1,36
007	Abstellraum	0,67
008	Abstellraum	0,67
009	Abstellraum	0,67
010	Abstellraum	0,67
011	Abstellraum	0,67
012	Abstellraum	0,67
013	Abstellraum	0,67
014	Abstellraum	0,67
015	Abstellraum	0,67
016	Abstellraum	0,67
017	Abstellraum	0,67
018	Abstellraum	0,67
019	Abstellraum	0,67
020	Abstellraum	0,67

Gesamtfläche: 117,60 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: 95,50 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum: 22,10 m<sup>2</sup>



- Bestand 1985
- Erneuerung 2016
- Abbruch
- Erneuerung 2016

**±0,00 = 528,20 ü.A.**

WISSTAB	PLANNUMMER	DATUM
1:100	111-2025	30.108.2025
ZIT	SEITE	GEWERTSTUFENAU
ZIT	4	10

PLANKAUFST. Grundriss Erdgeschoss

BAUVERFAHREN:  
Zu- und Umbau Einfamilienwohnhaus  
Preßler - Puchleitner  
Forstweg 3, 8051 Thal

# Objektbeschreibung

Wohnen mit Charme, Natur und viel Potenzial

Dieses schöne Einfamilienhaus vereint naturnahes Wohnen, großzügige Außenflächen und vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten auf einzigartige Weise. Auf einem 1.674 m<sup>2</sup> großen, terrassenförmig angelegten Grundstück bietet die Liegenschaft viel Raum für Erholung, Familienleben und individuelle Gestaltungsideen.

Bereits bei der Zufahrt vermittelt das Anwesen eine angenehme Ruhe und Privatsphäre. Das Grundstück erstreckt sich über vier Ebenen und schafft dadurch ein außergewöhnliches Wohngefühl mit vielen liebevoll gestalteten Bereichen.

Die sonnige, südlich ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein kleiner Biotop gemütliche Grünflächen sowie ein praktischer Schuppen verleihen dem Außenbereich eine besonders harmonische Atmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch einen überdachten Grillplatz, ein Hochbeet sowie einen separaten Kellerbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die unterste Ebene des Grundstücks präsentiert sich besonders idyllisch mit Obstbäumen und verschiedenen Beerensträuchern.

Auch das Haus selbst überzeugt mit seinem besonderen Charakter und einer offenen, wohnlichen Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Ausbaupotenzial: Das Obergeschoss kann erweitert werden, zusätzlich besteht die Möglichkeit, über dem bestehenden Zubau weiteren Wohnraum zu schaffen.

Für die offizielle Fertigstellungsmeldung des Dachgeschossausbaus ist aufgrund der derzeit nicht normgerechten Treppe der Einbau einer neuen Stiege erforderlich. Hierfür liegen bereits durchdachte Planungsvarianten vor.

Variante 1 sieht die Errichtung eines Wintergartens mit neuem Treppenaufgang sowie die Teilung der Terrasse vor. Ein entsprechender Einreichplan wurde bereits erstellt und eingereicht.

Variante 2 umfasst den Einbau einer neuen Innenstiege. Der fertige Einreichplan liegt bereits beim Planer auf und kann abgelöst werden.

Beide Varianten bieten attraktive Möglichkeiten, das Haus individuell weiterzuentwickeln und zusätzlichen Wohnkomfort zu schaffen – je nachdem, welche Lösung besser zu den persönlichen Vorstellungen passt.

Das Haus wird aufgrund einer Trennung verkauft und ist sofort verfügbar.

Eine Liegenschaft mit besonderem Charakter – ideal für

Menschen, die naturnah wohnen möchten und zugleich das Potenzial eines vielseitigen Zuhauses zu schätzen wissen.

Für weitere Infos kontaktieren Sie uns!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://bianca-billi.service.immo/registrieren/de) - <https://bianca-billi.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.750m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <6.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.250m  
Bank <3.250m  
Post <3.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.250m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap