

**\*\*\*Endlich Eigentum\*\*\***



**Objektnummer: 1633/204**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3141 Kapelln
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	508,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 475,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,00
<b>Kaufpreis:</b>	164.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Eigner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14

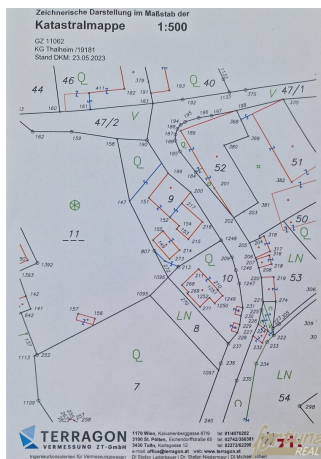














# Objektbeschreibung

## Highlights:

- Traumhaftes Grundstück in ruhiger Lage
- Einfamilienhaus mit umfangreichen Möglichkeiten
- Tolle Landschaft
- Genug Platz für eine kleine Familie
- Großzügiger, schöner Garten

Für eine Führung durch die Immobilie **kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: 06763265041**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Thalheim in Niederösterreich! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein gemütliches und komfortables Wohnen wünschen. Mit einem **Kaufpreis** von nur **164.900,00 €** ist es die perfekte Gelegenheit, **Ihren Traum** vom Eigenheim **zu verwirklichen**.

Auf einer Fläche von 70m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für Sie und Ihre Lieben. Mit zwei geräumigen Zimmern haben Sie genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, sofort einzuziehen und sich wohlfühlen.

Besonders beeindruckend ist der **traumhafte Grünblick**, den Sie von Ihrem neuen Zuhause aus genießen können. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre grünen Daumen zu entfalten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 3 Stellplätze zur Verfügung, darunter ein **Carport**, der Ihren PKW vor Witterungseinflüssen schützt. Auch für Besucher sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Das Haus ist mit hochwertigen **Fliesen und Parkettboden** ausgestattet. Für wohlige Wärme sorgt ein effizienter **Heizofen**, der für eine angenehme Temperatur in Ihrem neuen Zuhause sorgt.

Die Küche ist im Kaufpreis inkludiert und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen somit eine moderne und komfortable Möglichkeit, sich zu erfrischen.

Bei der Gestaltung des Dachbodens können die zukünftigen Besitzer ihrer Fantasie freien Lauf lassen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses traumhafte Einfamilienhaus in Thalheim. Lassen Sie sich von der ruhigen und idyllischen Lage begeistern und genießen Sie alle Vorzüge, die dieses Haus zu bieten hat.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:  
**06763265041**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbot besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap