

**Nähe St. Michael i. O.: Solides Einfamilienhaus in ruhiger  
Waldrandlage!**



**Objektnummer: 6409/484**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Feitschersiedlung                 |
| Art:                          | Haus                              |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8772 Timmersdorf                  |
| Baujahr:                      | 1974                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 144,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                 |
| Bäder:                        | 2                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | F 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,67                            |
| Kaufpreis:                    | 155.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 48,00 €                           |
| USt.:                         | 4,80 €                            |
| Infos zu Preis:               |                                   |

Die mtl. Betriebskosten lt. Gemeinde entsprechen dem momentanen Leerstand

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

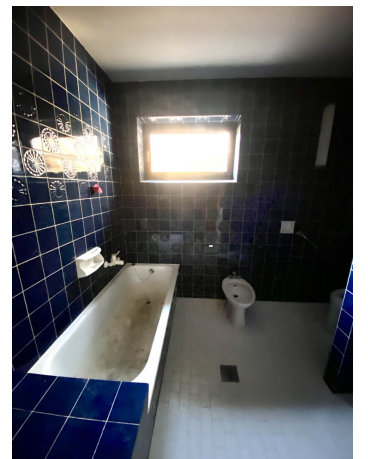
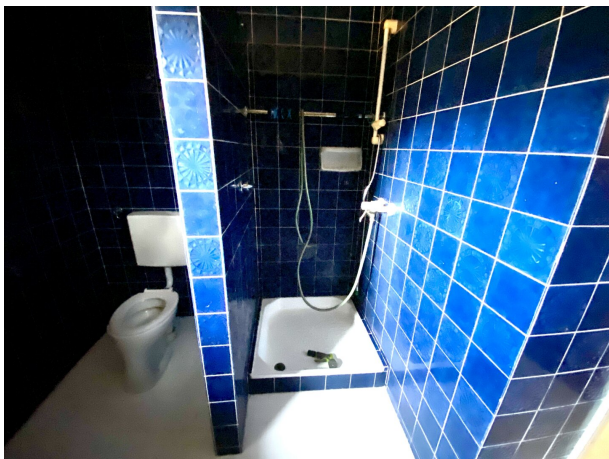


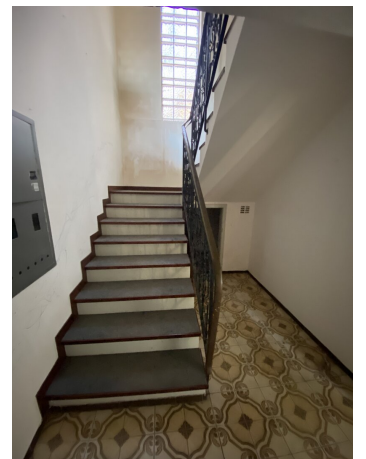


























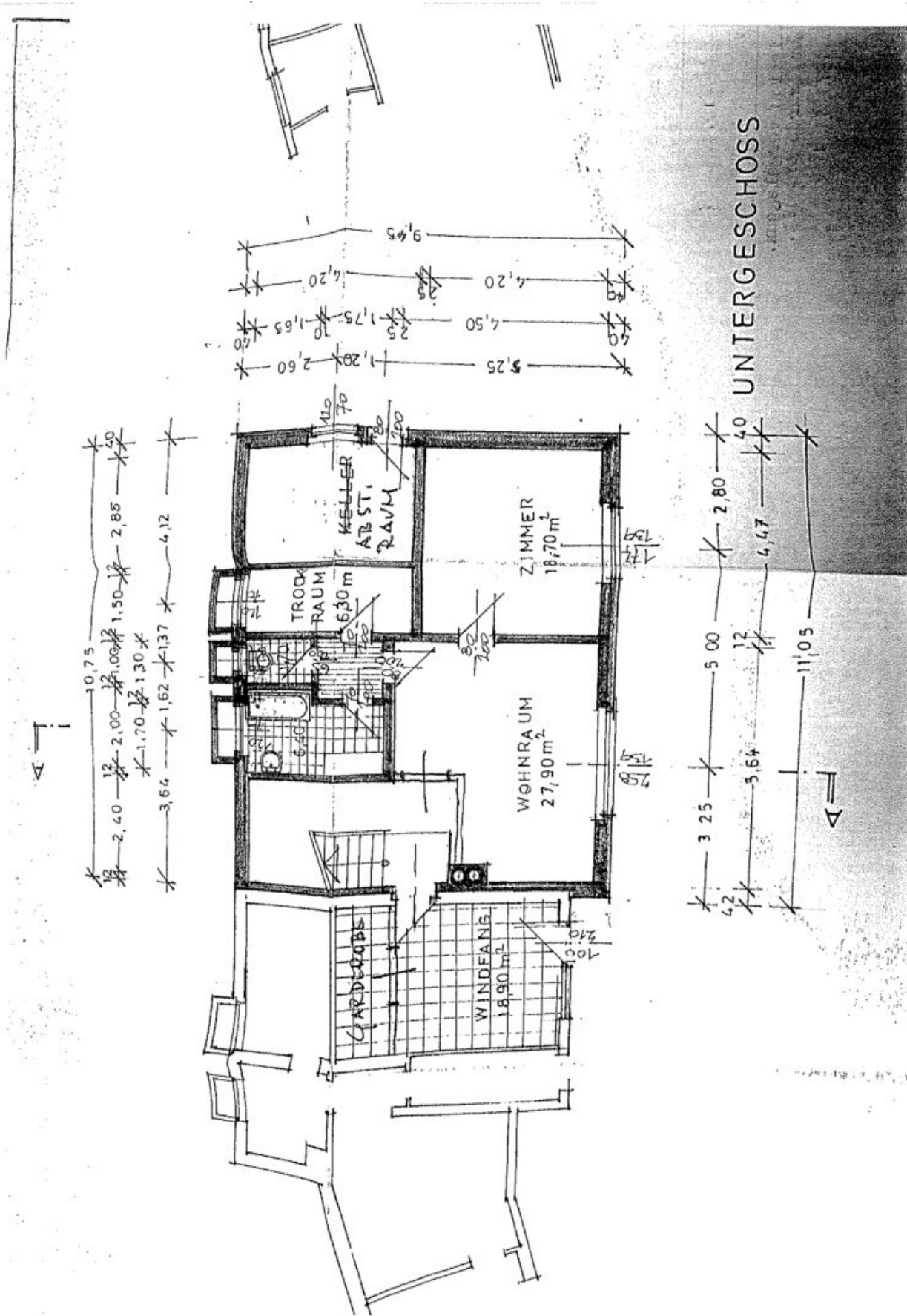










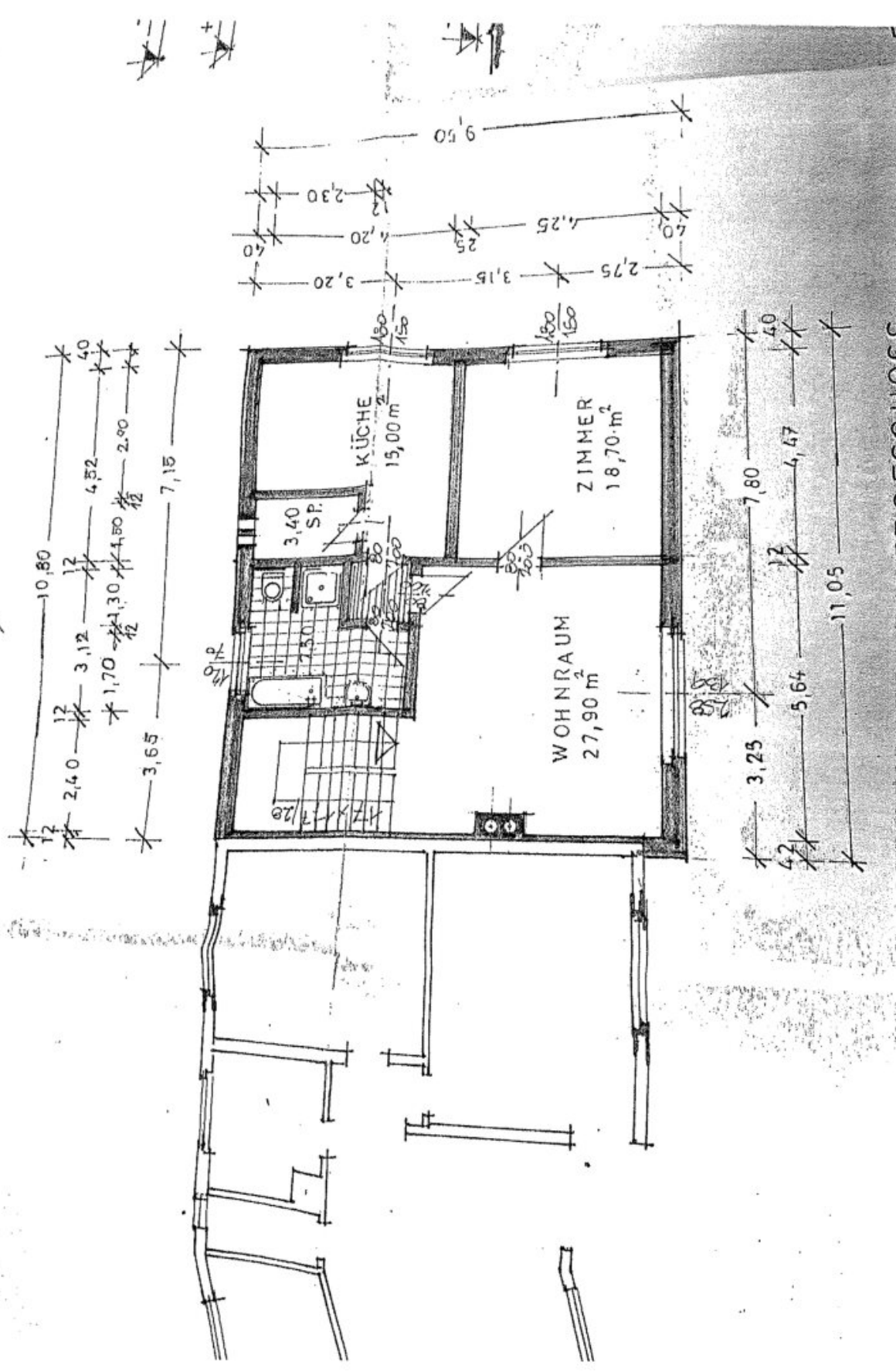


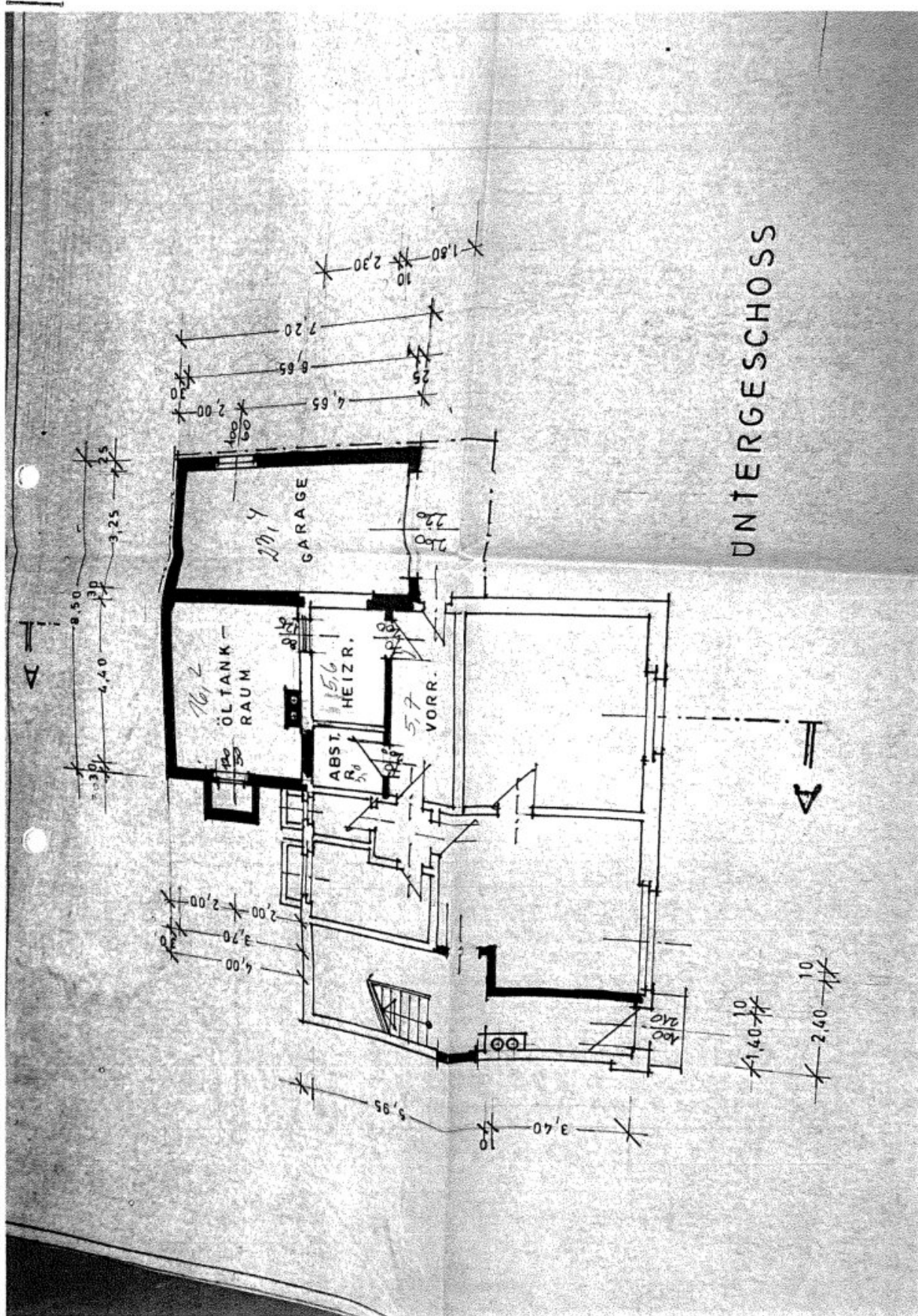
10,75  
 2,40  
 2,00  
 1,70  
 3,64  
 1,62  
 1,37  
 4,12  
 2,85  
 1,50  
 1,30

5,25  
 1,20  
 2,60  
 4,50  
 1,75  
 1,65  
 4,20  
 9,65

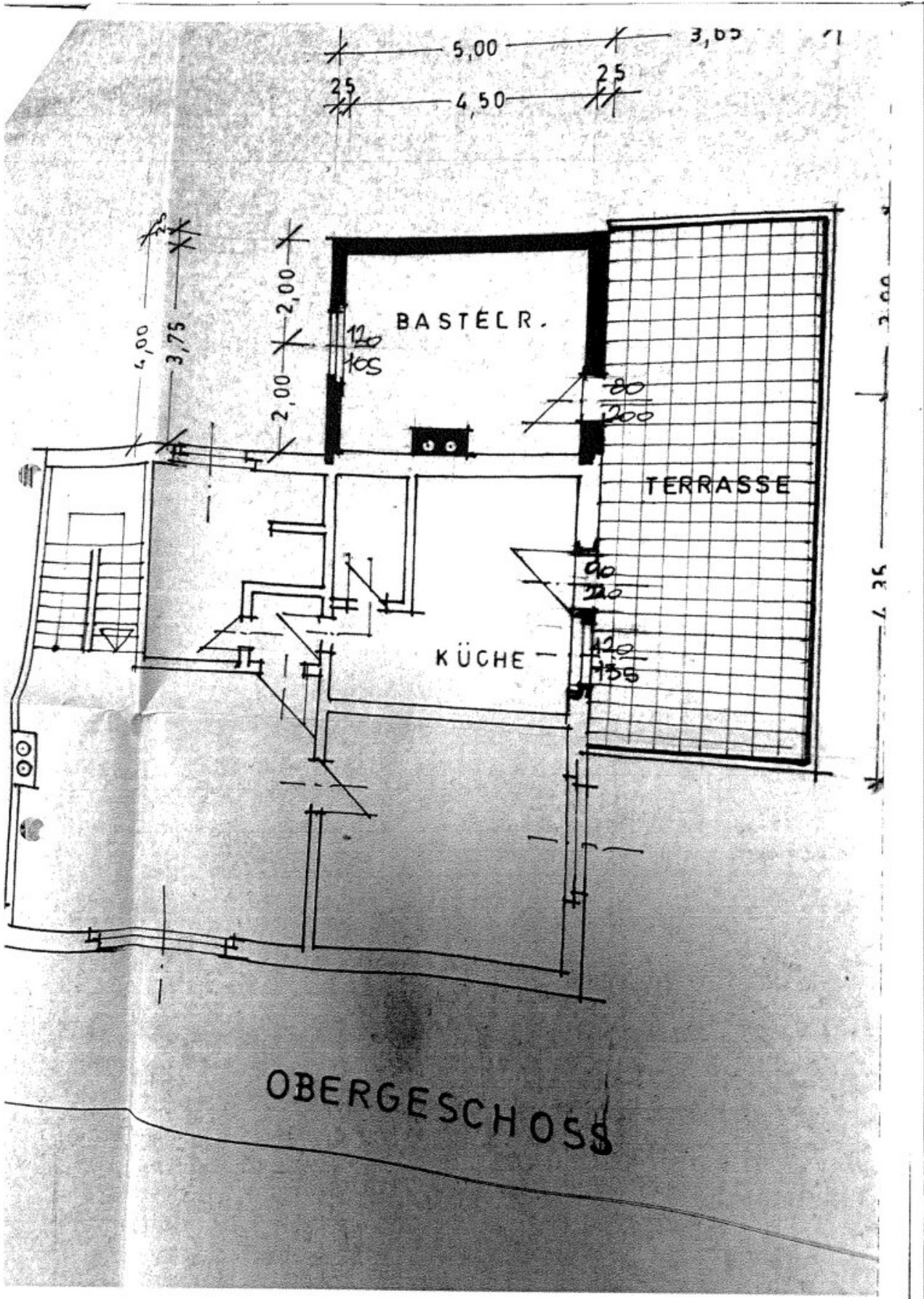
3,25  
 5,00  
 5,64  
 11,05  
 2,80  
 4,47  
 4,0

UNTERGESCHOSS





UNTERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Suchen Sie ein neues Zuhause in ruhiger Waldrandlage mit herrlicher Aussicht?**

**Oder träumen Sie von einer naturnahen Ferien- oder Wochenendresidenz zum Entspannen?**

**Dann haben Sie mit diesem Einfamilienhaus, das viel Potenzial für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet, genau das Richtige gefunden!**

Das Gebäude, das etwa 1974 in Massivbauweise errichtet wurde, zeichnet sich durch eine solide Grundsubstanz aus.

Es verfügt über 2-fach verglaste Holzfenster und ein Welleternitdach, die beide zur Stabilität und Energieeffizienz beitragen.

Der Außenputz entspricht dem Baujahr und ist ohne Wärmedämmung.

Die Beheizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung, deren Heizkessel laut Angaben des Eigentümers im Jahr 2018 erneuert wurde.

Im Obergeschoss sorgt zusätzlich ein Kachelofen für eine behagliche Wärme in Ihrem neuen Zuhause.

### **Zur Raumaufteilung:**

Erdgeschoss (ca. 72 m<sup>2</sup>):

- Vorraum
- 2 Zimmer

- 1 Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet und WC
- 1 Abstellraum
- 1 separates WC

Obergeschoss (ca. 72 m<sup>2</sup>):

- 2 Zimmer
- 1 Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet, Waschbecken und WC
- 1 unmöblierte Küche mit Anschlüssen
- 1 Speis
- 1 Terrasse (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- 1 Werkstatt

Zusätzlich gibt es einen Zubau in Massivbauweise, der etwa 1977 errichtet wurde und eine Garage (ca. 23 m<sup>2</sup>) sowie einen Heiz- und Tankraum umfasst.

Bitte beachten Sie, dass Teile der Liegenschaft in der roten bzw. gelben Zone liegen, was möglicherweise besondere Überlegungen erfordert

- **Entscheiden Sie selbst über den Umfang der Sanierungsmaßnahmen und machen Sie sich ein Bild, wie Sie diese Immobilie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu Ihrem neuen gemütlichen Zuhause verwandeln können!**
  
- **FAZIT: Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von der soliden Grundsubstanz und der traumhaften Aussichtslage am Waldrand! Gestalten Sie selbst den Umfang der Sanierungsmaßnahmen und entdecken Sie, wie Sie diese**



**Immobilie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen in Ihr neues, gemütliches Zuhause verwandeln können!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.250m  
Apotheke <5.250m  
Krankenhaus <8.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Universität <9.250m  
Kindergarten <3.250m  
Höhere Schule <9.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <750m  
Polizei <5.750m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <5.250m  
Flughafen <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap