

**HEUTE VERLIEBEN UND IN DREI JAHREN EINZIEHEN -  
Einfamilienhaus mit Gartenparadies in Grünlage!**



Ruheoase im Garten

**Objektnummer: 7939/2300161546**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2832 Thernberg
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.450,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



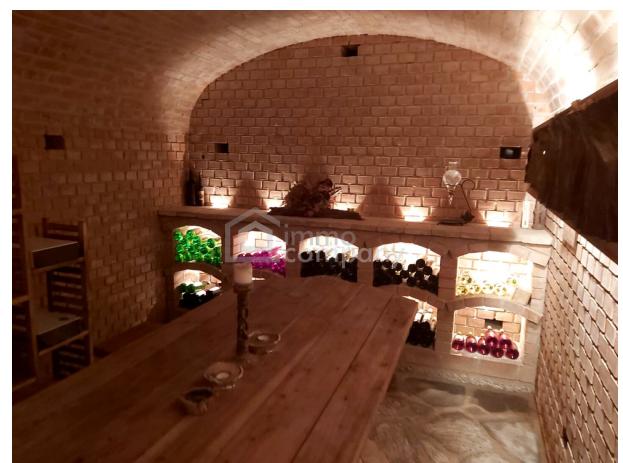
**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792













**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## WOHNTRAUM MIT WARTEZEIT - investieren Sie heute in Ihr Morgen!

Dieses Haus besticht durch seine sehr schöne Lage inmitten der Natur. Das Highlight ist der außergewöhnlich angelegte Garten mit Blumen und Bäumen, einer Laube, einem kleinen Weinkeller und vielen Ruheplätzen und einen Obstgarten. Kaufen Sie schon heute Ihren neuen Wohntraum und nutzen Sie in drei Jahren das Haus selbst. Der Verkäufer wird das Haus noch drei Jahre bewohnen. Sie erhalten dafür eine Abschlagszahlung. In drei Jahren können Sie dann in Ihr neues Zuhause einziehen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Thernberg, im Herzen von Niederösterreich!

Auf einer angenehmen Fläche von rund 100 m<sup>2</sup> verteilt sich das Haus auf drei gut geschnittene Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Lebensbedürfnisse bieten. Ob gemütliche Abende im Wohnzimmer, ruhige Nächte im Schlafzimmer oder kreative Stunden im Arbeitszimmer – hier finden Sie den idealen Raum für jede Lebenslage. Die gepflegte Ausstattung des Hauses sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen können.

Über den Vorraum betreten Sie das Arbeitszimmer. Rechts davon befindet sich die Küche mit Zugang in den liebevoll angelegten Vorgarten. Linkerhand befindet sich das Wohnzimmer mit Blumenwintergarten und Kamin. Ein Badezimmer mit Fenster und ein WC runden das Erdgeschoß ab. Im Obergeschoß haben Sie ein Schlafzimmer, ein Zimmer, sowie das Badeparadies mit Wanne.

Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Garten, der liebevoll gepflegt wird und ein Blumen- und Sträucherparadies ist und ebenso einen schönen Obstgarten bietet.

Im Keller befindet sich die Vaillant Zentral-Ölheizung, welche jährlich gewartet wird. Das Haus ist mit einer Alarmanlage ausgestattet. Es gibt ein Hauswasserwerk für die Gartenbewässerung. Die Hauswasserleitung ist mit einem Filter für Schmutzpartikel ausgestattet. Im Nebengebäude befindet sich Platz für Ihre Werkstatt und Ihr Holzlager. Vor dem Haus befindet sich ein Grillplatz. Es gibt zur örtlichen Wasserleitung auch einen Brunnen. Das Haus ist noch nicht an den Kanal angeschlossen und wird über eine Senkgrube bedient. Die praktische Garage bietet Ihnen nicht nur Platz für Ihr Auto. Vor der Garage befindet sich noch ein Abstellplatz. Gebaut wurde das Haus in den ca. 60er Jahren 1985 erweitert. Es besitzt bereits ein Ziegeldach. Das Haus bleibt fast gänzlich möbliert. Mit Liebe und Geschick verwandeln Sie das Haus in Ihr neues Zuhause!

Genießen Sie die Vorteile einer ländlichen Umgebung, die Ruhe und Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Thernberg bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und ist ideal für Pendler.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Thernberg – ein Ort, an dem Träume wahr werden. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen!**

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <5.500m

Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap