

**WOHNEN IM NATURPARADIES AM WALDRAND MIT  
MÖGLICHKEIT AUF ZWEI WOHNHEITEN - BESTE  
FERIEN- ODER ZWEITWOHNSITZEIGNUNG MIT KLEINEM  
BACH, OBSTBÄUMEN & WALD - NICHT VOM  
HOCHWASSER BETROFFEN**



Startfoto

**Objektnummer: 0001007550**

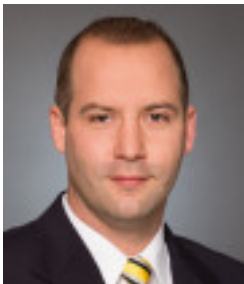
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3571 Thunau am Kamp
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Wohnfläche:</b>	116,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









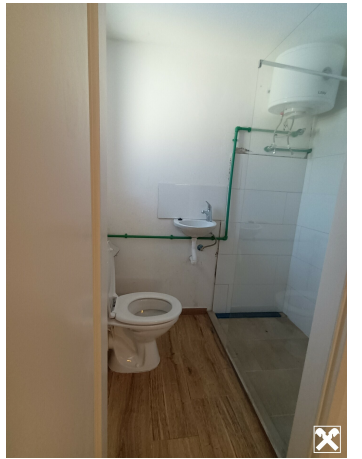






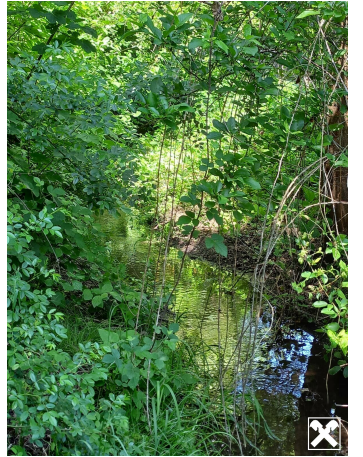














“DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN’ ICH MICH AUS!”

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**





## Objektbeschreibung

Lebensqualität und Ruhe wird durch die Lage dieser Liegenschaft bestens erfüllt. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse, in einer sehr ruhigen, guten und erhöhten Wohnlage direkt am Waldrand, eingebettet zwischen der Hügellandschaft und den Wäldern der Region, ist südwestlich, somit sehr sonnig, vor allem ruhig ausgerichtet. Auf einem ca. 2.759m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde ca. im Jahre 1965 das bestehende Wohnhaus errichtet, in späteren Jahren erweitert und in ein großzügiges Wohnjuwel mit hohem Wohnkomfort verwandelt. In den letzten Jahren wurde sehr viel erneuert, umgebaut und renoviert.

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in schönster, erhöhter Wohnlage direkt am Waldrand von Thunau am Kamp in der Gemeinde Gars am Kamp durch eine große Anzahl an gepflegten Räumlichkeiten mit einem für ungebundene Blicke vollkommen uneinsehbaren Innenhof und herrlichem, weitläufigen Grundstück mit Bach, Wald und Obstbäumen in Hanglage, viel Wohn- und Stauraum sowie einer Garage und der Möglichkeit auf eine zweite Wohneinheit oder wie derzeit genutzt als Wellness- und Gästebereich. Derzeit wurde das liebevolle Einfamilienhaus als Wohnhaus für eine Familie genutzt und bietet eine sehr angenehme Wohnatmosphäre.

Wahlweise erreichen Sie über die Garage, den geschlossenen Innenhof bzw. über den Haupteingang den großzügigen Vorraumbereich mit Garderobe, von welchem, nahezu alle Räumlichkeiten erreichbar sind.

Empfangen werden Sie durch eine Wohnküche mit integrierter Küche inkl. sämtlichen Markengeräten und einem Küchenherd aus früheren Tagen, weitere Wohnwünsche werden durch einen imposanten Wohnsalon mit Einzelofen, ein vom Badezimmer mit Badewanne, Dusche separates WC sowie zwei weitere Zimmer, davon eines mit integriertem Schrankraum, erfüllt. Die dem Wohnhaus vorgelagerte Terrasse und der geschlossene Innenhof, welcher für ungebundene Blicke uneinsehbar ist, bildet die Verbindung zum Gäste- bzw. Wellnessbereich. Hier stehen dem neuen Eigentümer neben einem großen Zimmer ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Viel Liebe und Geschmack wurde in die Ausstattung und Gestaltung dieses Wohnjuwels investiert. Beheizt wird die Gesamtliegenschaft derzeit kostengünstig anhand einer Gaszentralheizung und mehreren Einzelöfen. Ebenfalls wurde eine Solaranlage verbaut.

Weitere Parameter, welche für die Liegenschaft sprechen, sind die überdurchschnittlichen Ausstattungsmerkmale sowie die gute Innenausstattung. Ausreichend Stauraum und

Parkmöglichkeiten bietet die große Garage, zusätzliche Parkmöglichkeiten sind durch mehrere Parkplätze vor der Liegenschaft sichergestellt.

**Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühliegenschaft übermitteln zu dürfen!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**