

## **Gemütliches Einfamilienhaus mit Panoramablick – Ihr Rückzugsort in Thallern**



Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3194**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3123 Obritzberg
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	132,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	154,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Ihrybauer**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten







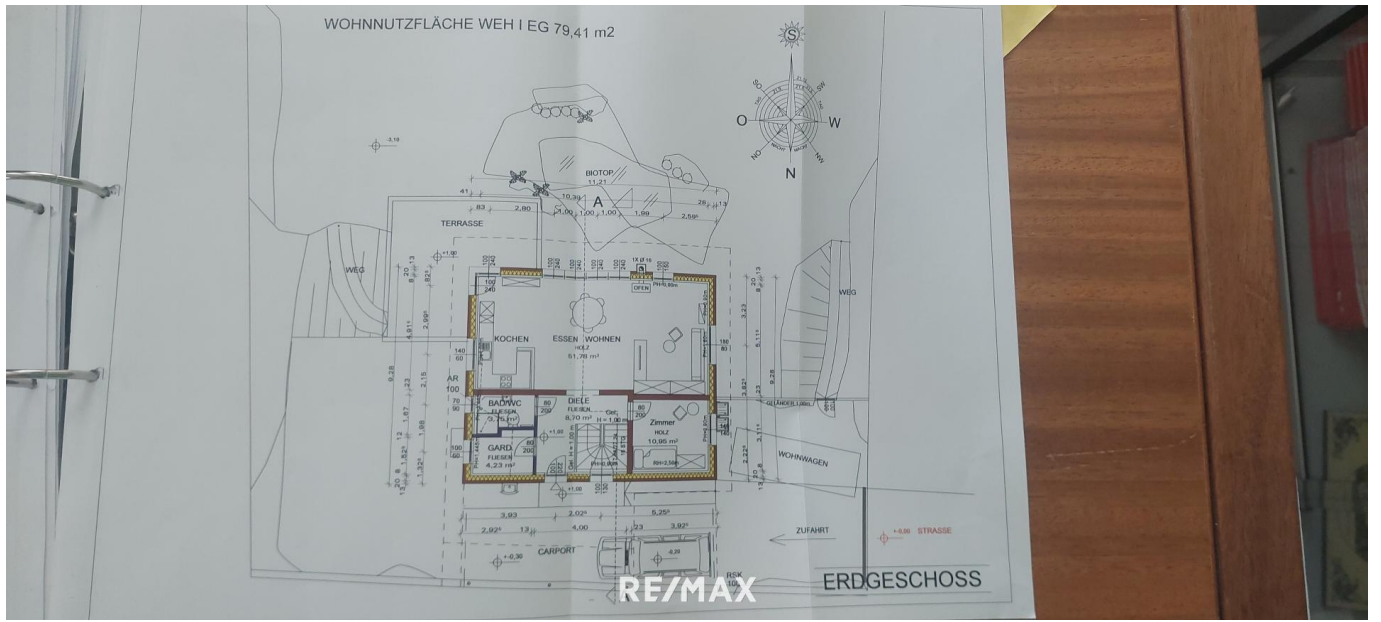












RE/MAX  
Perspektive, nicht maßstablich



RE/MAX  
Perspektive, nicht maßstablich

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Thallern, einem charmanten Einfamilienhaus in Alleinlage mit traumhafter Aussicht. Dieses gemütliche Einfamilienhaus wurde im Jahr 2009 in Holzriegelbauweise errichtet und bietet modernen Wohnkomfort inmitten einer grünen und ruhigen Umgebung. Auf einem Grundstück von ca. 1.058 m<sup>2</sup> gelegen, erstreckt sich das Haus über eine Wohnnutzfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> auf zwei Geschosse. Die durchdachte Architektur nutzt die Hanglage perfekt aus, wodurch Sie direkt vom Einfahrtstor aus den überdachten Eingangsbereich erreichen. Dieser Bereich bietet zudem Platz für mehrere PKWs. **Gemütlicher Wohnbereich im Erdgeschoss** Der zentrale Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und führt direkt in den großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Hier erwartet Sie ein weiteres Highlight des Hauses: der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse, die einen tollen Panoramablick auf die umliegende grüne Landschaft bietet. Ein idealer Ort für gesellige Abende oder ruhige Stunden im Freien. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein kleines Badezimmer mit WC und Dusche, ein praktischer Garderoben- und Abstellraum sowie ein zusätzliches Zimmer, das vielseitig genutzt werden kann. **Schlafbereich im Untergeschoss** Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Untergeschoss, welches zwei weitere geräumige Schlafzimmer beherbergt. Beide Schlafzimmer verfügen über Terrassentüren, die einen direkten Zugang zum Garten ermöglichen. Ein großes Badezimmer mit Dusche, WC und Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort und ebenso eine Terrassentüre ins Freie. Das Untergeschoss in Massivbauweise bietet außerdem einen Hauswirtschaftsraum mit anschließendem Abstellraum (welcher aktuell als Werkstatt genutzt wird und auch Wasseranschlüsse vorweist). Ein besonderes Extra ist der zusätzliche Raum, der über einen überdachten Zugang im Garten erreichbar ist mit einem anschließenden Technik- & Abstellraum. **Ausstattung:** - Beheizung über umweltfreundliche Erdwärme - Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima - 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit Jalousien - Massive Vollholz-Türen - Fußbodenheizung in allen Wohnräumen - zentrale Staubsaugeranlage **Entspannung im Außenbereich:** Der gepflegte Garten, der das Haus umgibt, bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und lädt zum Entspannen ein. Die Lage des Anwesens garantiert Ihnen absolute Privatsphäre und Ruhe. Thallern ist ein idyllischer Ort, der sich durch seine naturnahe Umgebung und die Ruhe auszeichnet. Das Haus liegt in Alleinlage und bietet dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften, wo alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die Wert auf modernes Wohnen und Ausstattung legen. Die Kombination aus Alleinlage, Panoramablick und großzügigen Räumlichkeiten macht diese Immobilie zu einem einzigartigen Angebot. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 42.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.61

effizienz:

Klasse Faktor Gesa A+

mtenergieeffizienz:

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung: Alexandra Ihrybauer  
RE/Max Plus Immobilienservice GmbH 0650/2712221

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie  
finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie  
FRÜHER!