



#0004004396

## Charmantes Einfamilienhaus mit idyllischem Aussenbereich!

4600 Thalheim bei Wels



Purchase price: 398.000,00 €

Living Area: 112,62 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



Michael Fuchsberger

Leiter Immobilienbüro Wels -

Immobilientreuhänder (Makler, Bauträger)

Real-Treuhand Immobilien

fuchsberger@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9281

+43 50 6596 8025





## DESCRIPTION

Dieses attraktive Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse am Fuße des Reinbergs und bietet Ihnen eine angenehme Ruhelage sowie eine perfekte Infrastruktur! Das Nahe Ortszentrum sowie Nahversorger sind fußläufig erreichbar!

Heimkommen und sich Wohlfühlen! Im Erdgeschoss erwarten Sie eine geräumige Küche mit einladender Essecke, ein modernes Badezimmer mit Walk-In Dusche, WC separat, die Garderobe, Hauswirtschaftsraum, eine eingebaute Sauna sowie ein großzügiges Zimmer welches als Wohnbereich genutzt wird. Das Dachgeschoss bezaubert mit dem hellen Wohnbereich samt Holzofen, zwei großen Kinderzimmern sowie einem zusätzlich ausgebauten Schlafzimmer. Nicht barrierefrei. Auf der großzügigen Terrasse sowie im idyllischen Garten lässt es sich gut entspannen.

**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage, 2 x Open

**AREAS**

Living Area	ca. 113 sqm
Usage Area	ca. 27 sqm
Base Area	ca. 722 sqm
Cellar Area	ca. 24 sqm
Terrace Area	ca. 18 sqm

**ENERGY CERTIFICATE***Available*

Energy Certificate Date	01.06.2024
Valid until	31.05.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	155,00
HWB Class	 E
fGEE Value	1,74
fGEE Class	 C

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	398.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	398.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
----------------	--------------------------------------



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

