

# COZY BUNGALOW

MODERNER BUNGALOW  
IN NIEDERTHALHEIM





## DATEN

Wohnfläche:	ca. 86,15 m <sup>2</sup>
Bad:	1
Zimmer:	3
Carport:	2 Stellplätze

## HIGHLIGHTS

- Barrierefrei
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Praktische Raumaufteilung
- große Wohnküche
- Carport
- Saunahütte
- Luftwärmepumpe





In der einladenden Gemeinde Niederthalheim, eingebettet ins sanfte Hügelland, steht ein schöner, moderner Bungalow frei zum Kauf, welcher keine Wünsche für ein gemütliches Leben offen lässt.

### **EIN HAUS ZUM ALTWERDEN**

Das knapp 90 m<sup>2</sup> Häuschen liegt in einer modernen Siedlung und ist wunderbar erschlossen. Barrierefrei und vollkommen unkompliziert lässt es sich hier einziehen und auf Anhieb genießen. Ganz ungestört und mit viel Privatsphäre können Sie hier in vollen Zügen leben. 3 Zimmer mit großen Fensterfronten machen das Haus besonders wohnlich und lichtdurchflutet. Vom Schlafzimmer und der großen Wohnküche können Sie direkt in den Garten, denn diese beiden Räume verfügen über eigene Terrassentüren.

Kneippweg 2 - 4692 Niederthalheim

Badezimmer und WC sind modern ausgestattet und verfügen ebenfalls über Fenster, die für viel Tageslichteinfall sorgen. Ein weiteres kleines Zimmer kann als Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer genutzt werden. Der Technikraum gestaltet sich großzügig und bietet ebenfalls Staufläche. Auch der Dachboden ist geräumig und kann als Lagermöglichkeit genutzt werden.

## **WEIL WIR DRAUSSEN LIEBEN**

Vor dem Haus befindet sich ein großzügiges Carport, welches Platz für 2 Autos bietet. Auch für Besucher ist ausreichend Platz zum Parken.

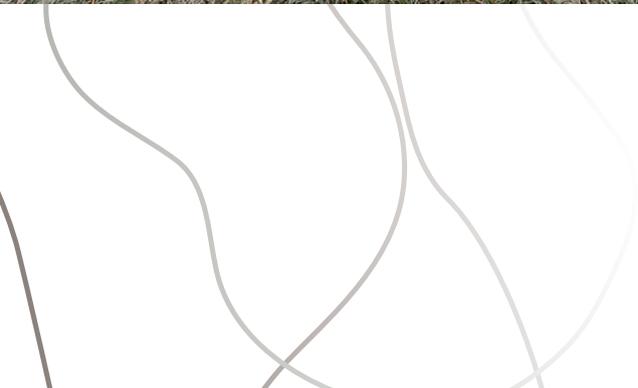
Ein großer Hingucker ist der schöne Garten. Wellnessfans kommen hier beim Sonnentanken auf der Terrasse oder beim Saunieren in der eigenen Saunahütte auf ihre Kosten. Eine weitere Gartenhütte dient als Stauraum für diverse Gartengeräte. Die liebevoll angelegte Terrasse mit mediterranem Flair und Brunnen versprüht auf Anhieb Gemütlichkeit. Hier kann man auf jeden Fall seine Gärtnerträume verwirklichen.

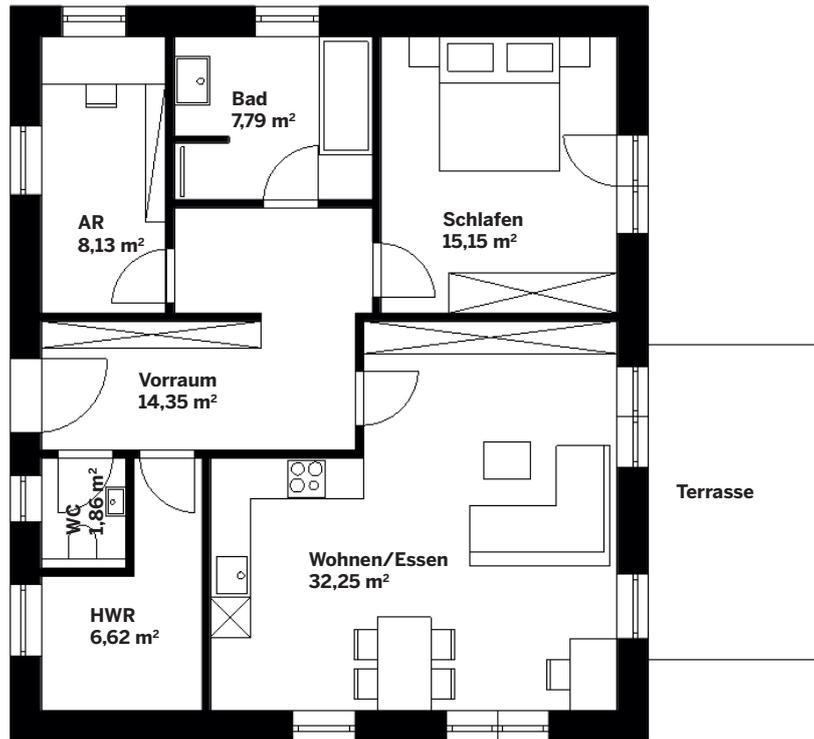




## HIER BLEIBEN KEINE WÜNSCHE OFFEN

Alles in allem ist die Liegenschaft mit Bungalow und Garten ein wunderbarer Platz für all jene, die ganz unkompliziert in ein neues Eigenheim einziehen möchten. Hier ist ein Platz zum Altwerden, in dem man es sich, auch durch die Barrierefreiheit, einfach macht. Hinzukommt, dass durch moderne Luftwärmepumpe und hochqualitative Bauweise die Betriebskosten sehr niedrig sind. Ein perfektes Zuhause wartet auf Sie.





## RAUMDATEN

WOHNEN/ESSEN	32,25 m <sup>2</sup>
HWR	6,62 m <sup>2</sup>
WC	1,86 m <sup>2</sup>
VORRAUM	14,35 m <sup>2</sup>
BAD	7,79 m <sup>2</sup>
AR	8,13 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,15 m <sup>2</sup>

**SUMME 86,15 m<sup>2</sup>**

## KAUFPREIS

**SUMME EUR 349.000,-**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

### ENERGIEAUSWEIS

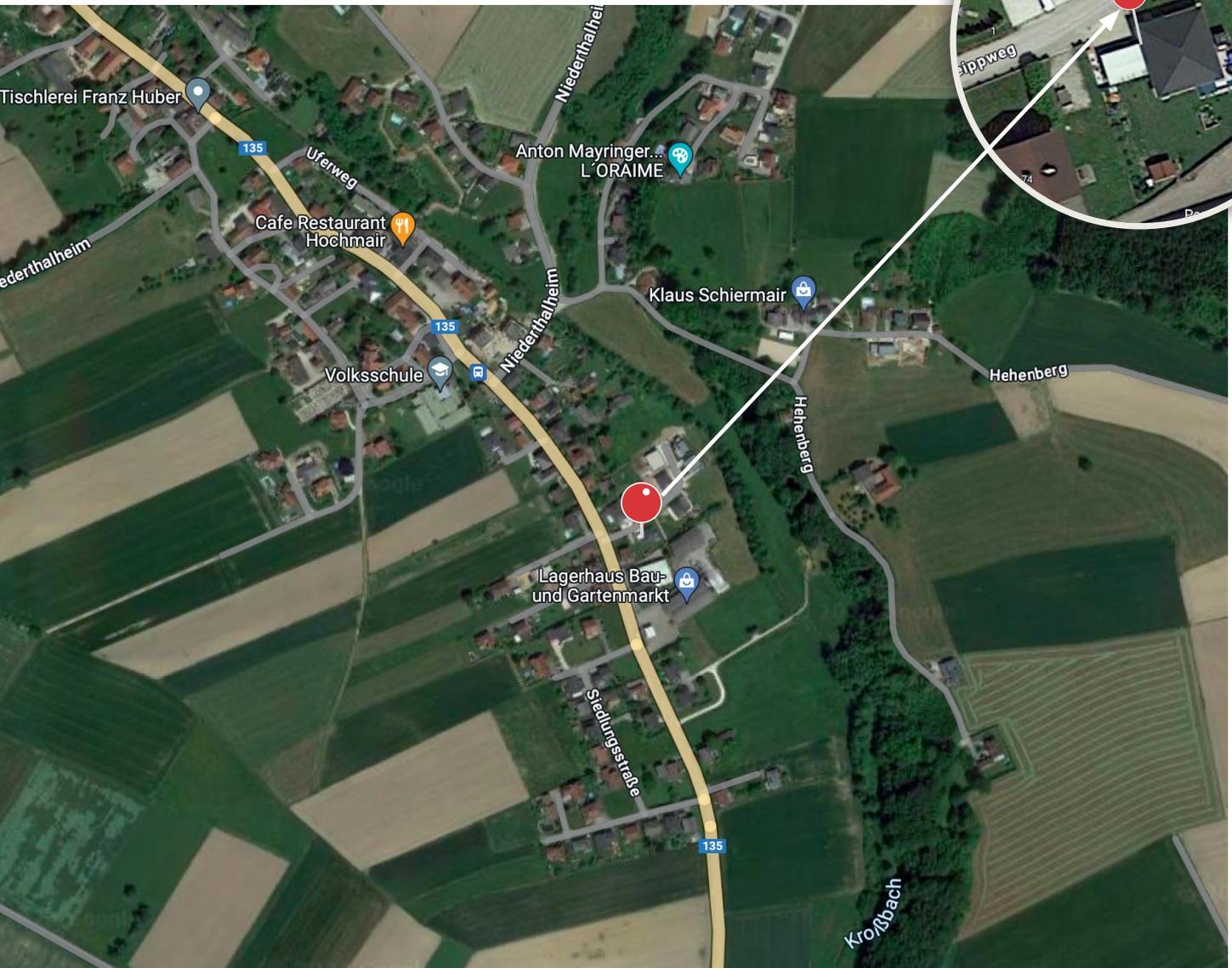
HWB<sub>SK</sub> 58 kWh / m<sup>2</sup>a | Energieklasse: A  
f<sub>GEE</sub> 0,76 | Energieklasse: C

### GRUNDBUCH

KG 50206  
EZ 418  
GST-Nr.: 4382

Kneippweg 2 - 4692 Niederthalheim

# LAGE



# NIEDERTHALHEIM

15,37 km<sup>2</sup> / 1.137 Einwohner\*innen



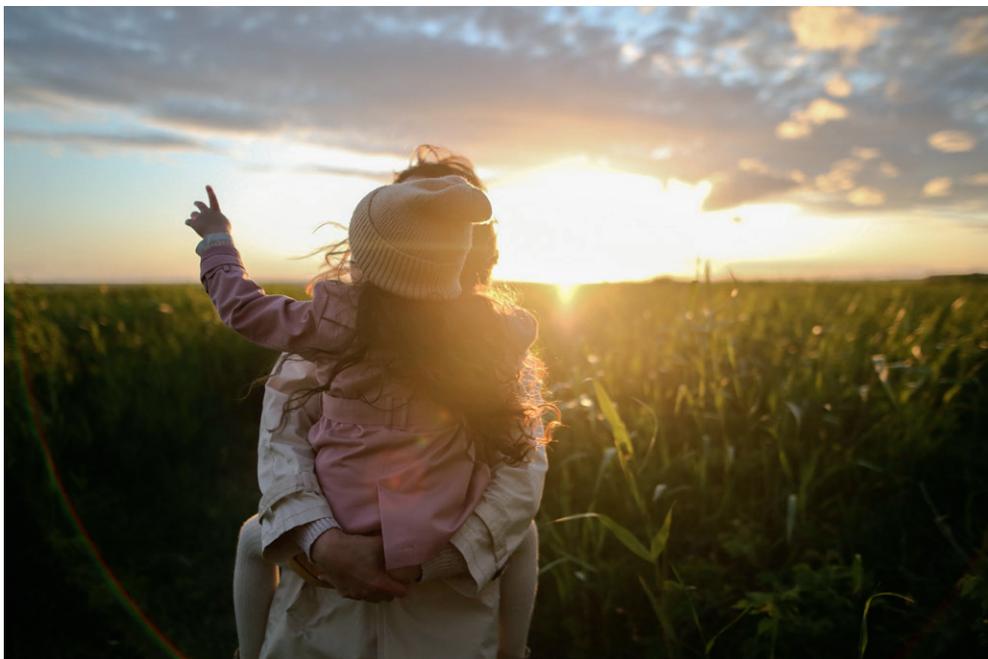
Willkommen in Niederthalheim, der „Gesunden Gemeinde“ im Bezirk Vöcklabruck. Eingebettet zwischen Schwanenstadt, Vöcklabruck und Grieskirchen bezaubert die Gemeinde durch ihre weiten Wiesenlandschaften und verträumten Wälder. Durch ihren vorteilhaften Standort zwischen 3 namhaften Städten in Oberösterreich lebt man am Land und genießt trotzdem die Nähe zur Stadt. Über die B135 gelangen Sie rasch in die näheren Städte und Gemeinden.

Hier genießt man sein Leben in der Natur. Das Tal der 7 Mühlen ist ein Ausflugsziel innerorts. Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser und ein Kindergarten sowie eine Schule befinden sich in und um Niederthalheim. Die Gemeinde ist von einer breiten Vereinsvielfalt geprägt. Durch den Arbeitskreis der Gesunden Gemeinde gibt es außerdem viele Veranstaltungen zum Thema Gesundheit das ganze Jahr über verteilt.

Hier lebt es sich ruhig, bodenständig und gut mit der Nachbarschaft und der Natur verbunden.



# ENTFERNUNGEN



Arzt:	10,5 km / 12 min	.....	
Bahnhof:	10,8 km / 12 min	.....	
Volksschule:	300 m / 5 min	.....	
Friseur:	87 m / 1 min	.....	
Nahversorger/Lagerhaus:	120 m / 2 min	.....	
Gastronomie:	3,6 km / 4 min	.....	
Fitnessstudio:	5,7 km / 7 min	.....	
Freibad:	8,6 km / 11 min	.....	



Kneippweg 2 - 4692 Niederthalheim





# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Katharina Bräuer

**M** +43 660 1077 697

**E** [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@immobaer.at)

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26, A  
4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.