



#0001007550

**WOHNEN IM NATURPARADIES AM WALDRAND MIT MÖGLICHKEIT
AUF ZWEI WOHN EINHEITEN - BESTE FERIEN- ODER
ZWEITWOHNSITZEIGNUNG**

3571 Thunau am Kamp



Kaufpreis: 380.000,00 €

Wohnfläche: 116,79 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

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. 2.759m² 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 ungebetene Blicke vollkommen uneinsehbaren Innenhof und herrlichem, weitläufigen Grundstück 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 ungebetene 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.



Maklerservice & Bewertung

Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühlliegenschaft 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.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Mehrfamilienhaus, Bungalow, Ferienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1965
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 117 m ²
Grundfläche	ca. 2.759 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	11.06.2019
Gültig bis	10.06.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	106,70
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,27
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	3
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	380.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	380.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Thunau am Kamp liegt im malerischen Kamptal und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Regionen im Kamptal neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Die Marktgemeinde Gars am Kamp bietet eine sehr gute Infrastruktur wie Kindergarten, Volksschule, Freibad, Bank, Nahversorgung, Arzt, Apotheke, Tennisplatz, Bahnverbindung, kulturelle Veranstaltungen, Heurigenbetriebe, Gastronomie, uvm.

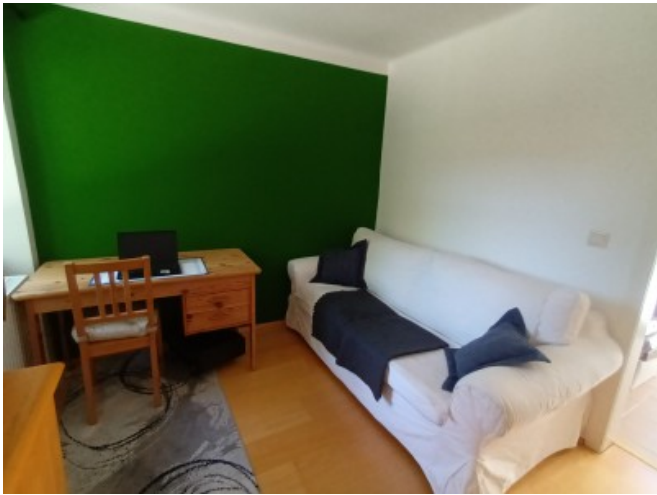
Ruhe und Entspannung in herrlicher Naturlage wird hier groß geschrieben, Thunau am Kamp profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Gars am Kamp und Horn, wo ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs nahezu keine Wünsche unerfüllt lassen. Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn sowie von der Nähe zu Langenlois und Horn mit ausgezeichneten Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems und St. Pölten. Über die Bundesstraße B34 bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Krems, St. Pölten und Wien.



GALERIE













UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
 - Irland & Kroatien
 - Raiffeisen-Finanz in direkter Umgebung
 - Immobilien
 - Finanzdienstleistungen

- Für unsere zahlungsbereiten Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:
- Häusern
 - Eigentumswohnungen
 - Baugrundstücken
 - Landwirtschaftlichen Flächen
 - Zimmern
 - Anlage- und Gewerbeobjekten

Schicken Sie auf Probe und genießen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF FALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77 ☒ peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

