WELS | THALHEIM: Ihre persönliche Investition mit Zukunft! Exklusive Eigentumswohnung am begehrten Forstberg in Thalheim bei Wels!

Objektnummer: 4414

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,73
Kaufpreis:	365.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

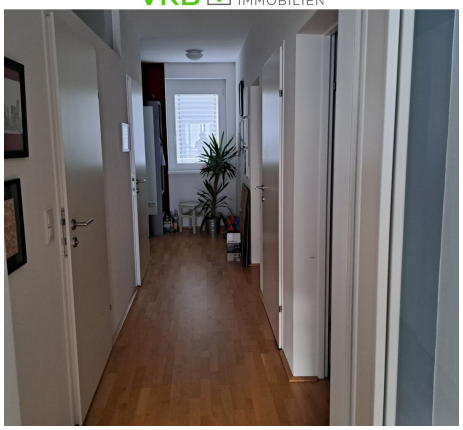
VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

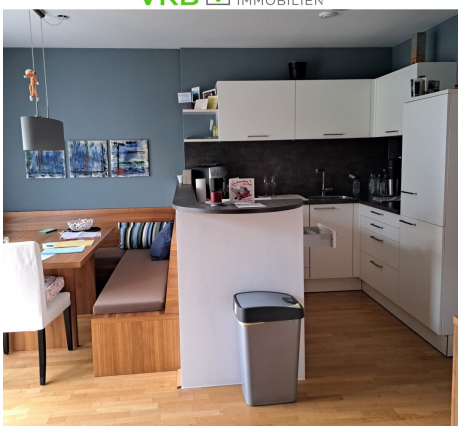
T + 43 732 7637-1298
H +43 676 83 667 780

VKB IMMOBILIEN

VKB IMMOBILIEN

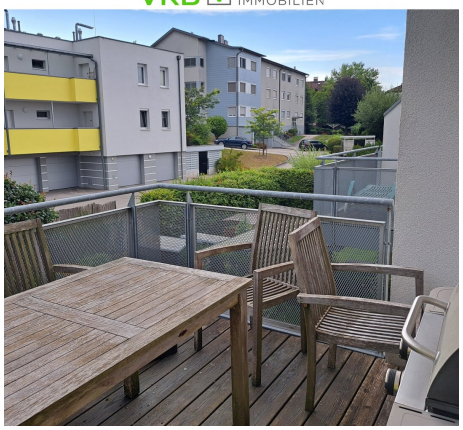
VKB IMMOBILIEN





VKB IMMOBILIEN

VKB IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“

Die derzeit vermietete Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Wohnlage am Forstberg in Thalheim bei Wels. Nahversorger, Kindergarten, Schule und Gemeindeamt sind rasch erreichbar, das Stadtzentrum von Wels bietet in unmittelbarer Nähe ein umfassendes Angebot an Handel, Bildung, Gesundheit und Kultur. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die A25 sowie den nahegelegenen Welser Hauptbahnhof bestehen schnelle Verbindungen in die Region und darüber hinaus, zudem sichern Buslinien eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege entlang der Traun, die Bewegungsarena Thalheim, die Marienwarte am Reinberg sowie kulturelle Einrichtungen wie das Museum Angerlehner und die vielfältigen Freizeitangebote der Stadt Wels sorgen für eine hohe Lebens- und Wohnqualität.

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in bevorzugter Lage von Thalheim. Die ruhige Umgebung am Forstberg zählt zu den attraktivsten Wohngegenden der Gemeinde und gewährleistet ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität. Die Raumaufteilung ist funktional und großzügig konzipiert: Ein offener Wohn-Essbereich mit integrierter Einbauküche und kleiner Essecke bildet das Zentrum der Wohnung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer, wodurch eine flexible Wohnnutzung gewährleistet ist.

Eine komfortable Parkmöglichkeit bietet die zur Wohnung gehörende Garage, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist. Zum Kaufgegenstand gehört überdies ein Kellerersatzraum, welcher im Bereich der Garage gelegen und an diese angrenzend ausgeführt ist. Darüber hinaus stehen für Besucher ausreichend angrenzende Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **BESTLAGE! Begehrtes Wohnen am Forstberg!**

- Aktuell befristet vermietet (31.01.2028)

- Solider Gebäudezustand
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Komfortable Fußbodenheizung
- Ruhige Wohnanlage (Sackgasse)
- Kleiner gemütlicher Balkon
- Persönlicher Garagenplatz (Top 36 | C3)
- Praktischer Kellerersatzraum angrenzend zur Garage
- Eine sinnvolle Investition für die Zukunft!
- **Und noch vieles mehr...**

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt,

Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap