

## **3-Zimmer Wohnung mit Garten und Tiefgaragenstellplätzen**



**Objektnummer: 7446/467**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Thalheim bei Wels           |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 84,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 95,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 3,40 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 144,11 €                         |
| Heizkosten:                   | 102,25 €                         |
| USt.:                         | 34,86 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

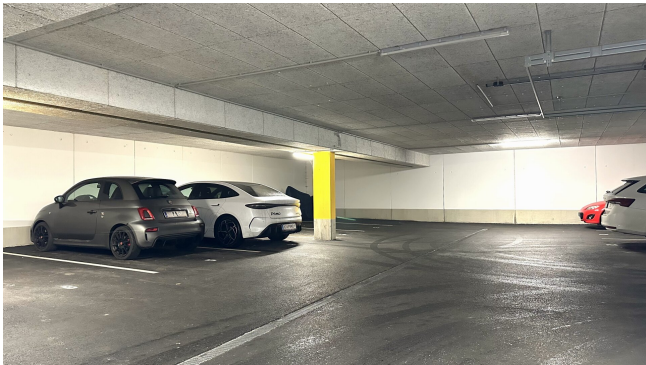
## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

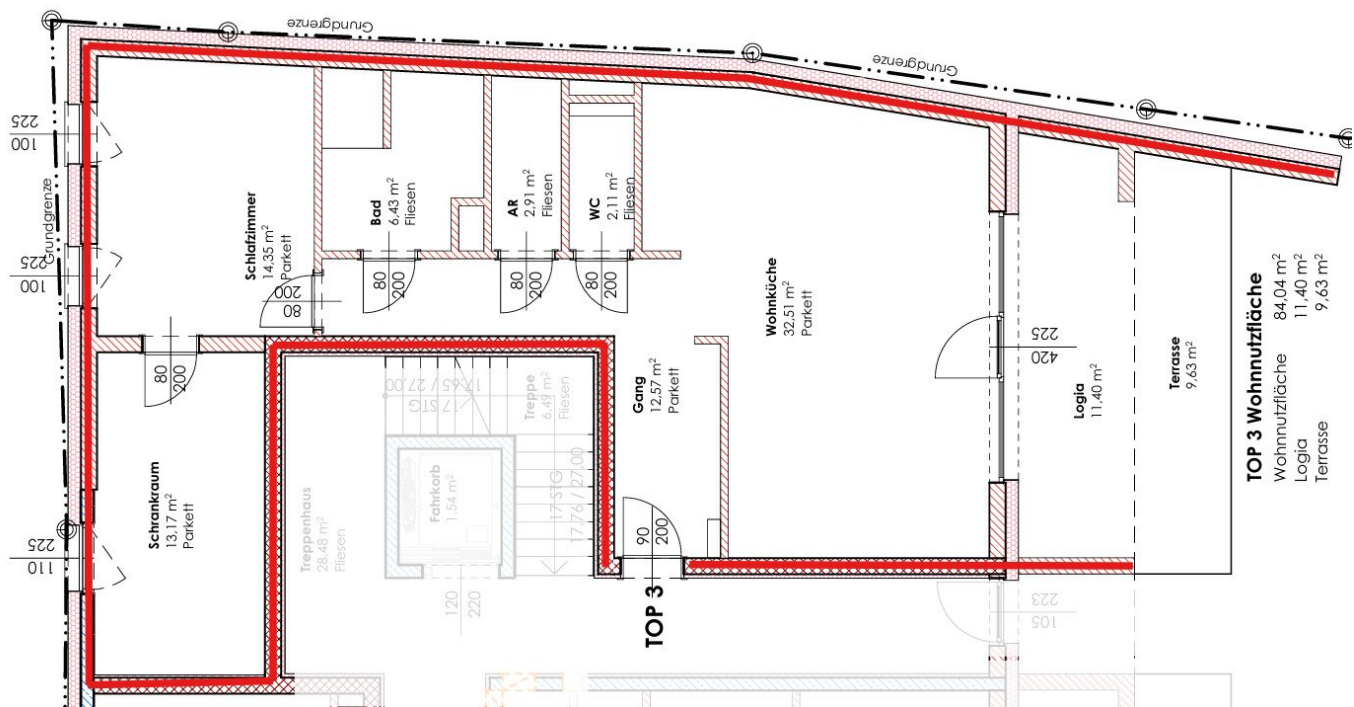








**Marcel Pramhas**  
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger



## Objektbeschreibung

**Wer nach einer 2023 erbauten Wohnung mit vielen Extras sucht, ist hier genau richtig!**

Auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie:

- Eingangsbereich und Flur
- Wohn-, Esszimmer und Küche mit Ausgang auf die ca. 11,4m<sup>2</sup> große Loggia
- Ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum
- Ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Großer Abstellraum
- Toilette separat

Nicht zur Wohnfläche gerechnet, aber nicht zu vergessen, ist die südlich ausgerichtete Terrasse welche direkt in den Garten führt!

Zudem gehört zur Wohnung:

- Ein zugeordnete und nummerierter Tiefgaragenstellplatz mit automatischem Rolltor (ein zweiter Tiefgaragenstellplatz kann erworben werden)
- Ein Personenlift für eine barrierefreie Nutzung des gesamten Gebäudes
- Ein ca. 3,4 m<sup>2</sup> großer Kellerabteil

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.