Ein Haus, zwei Wohnungen, fantastische Aussicht – großzugiges ZFH in Thalheim bei Wels.



Objektnummer: 1660/44

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Wohnfläche:	162,11 m²
Nutzfläche:	198,81 m²
Zimmer:	7
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 44,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	499.900,00 €
Betriebskosten:	137,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE GmbH
Janshartweg 22
4053 Ansfelden

T 06642215440
H 06642215440

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









































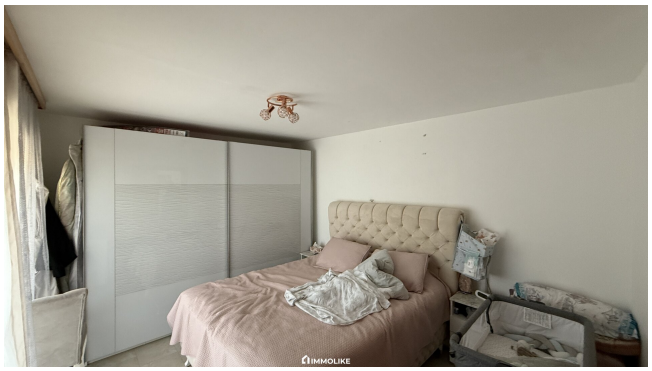






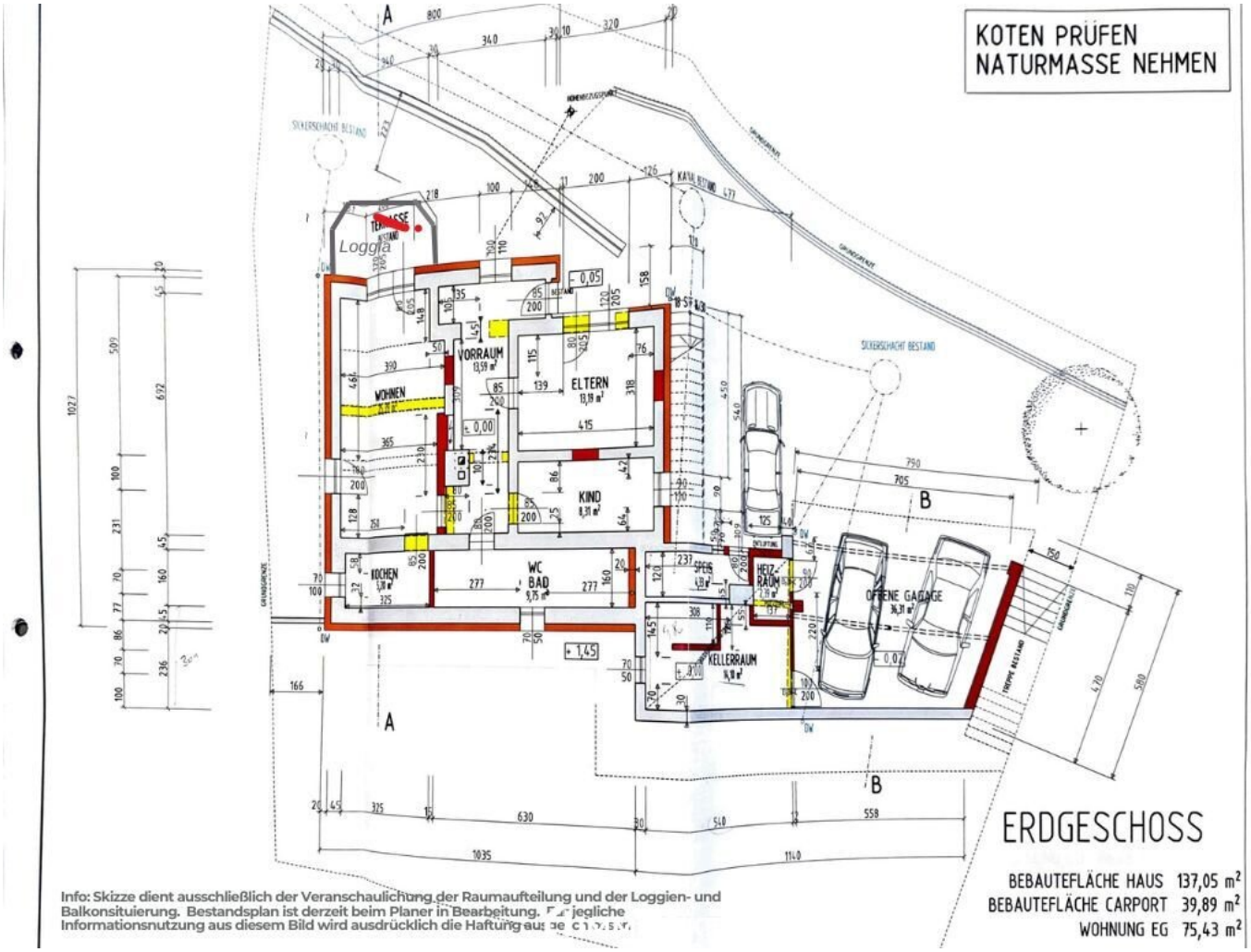




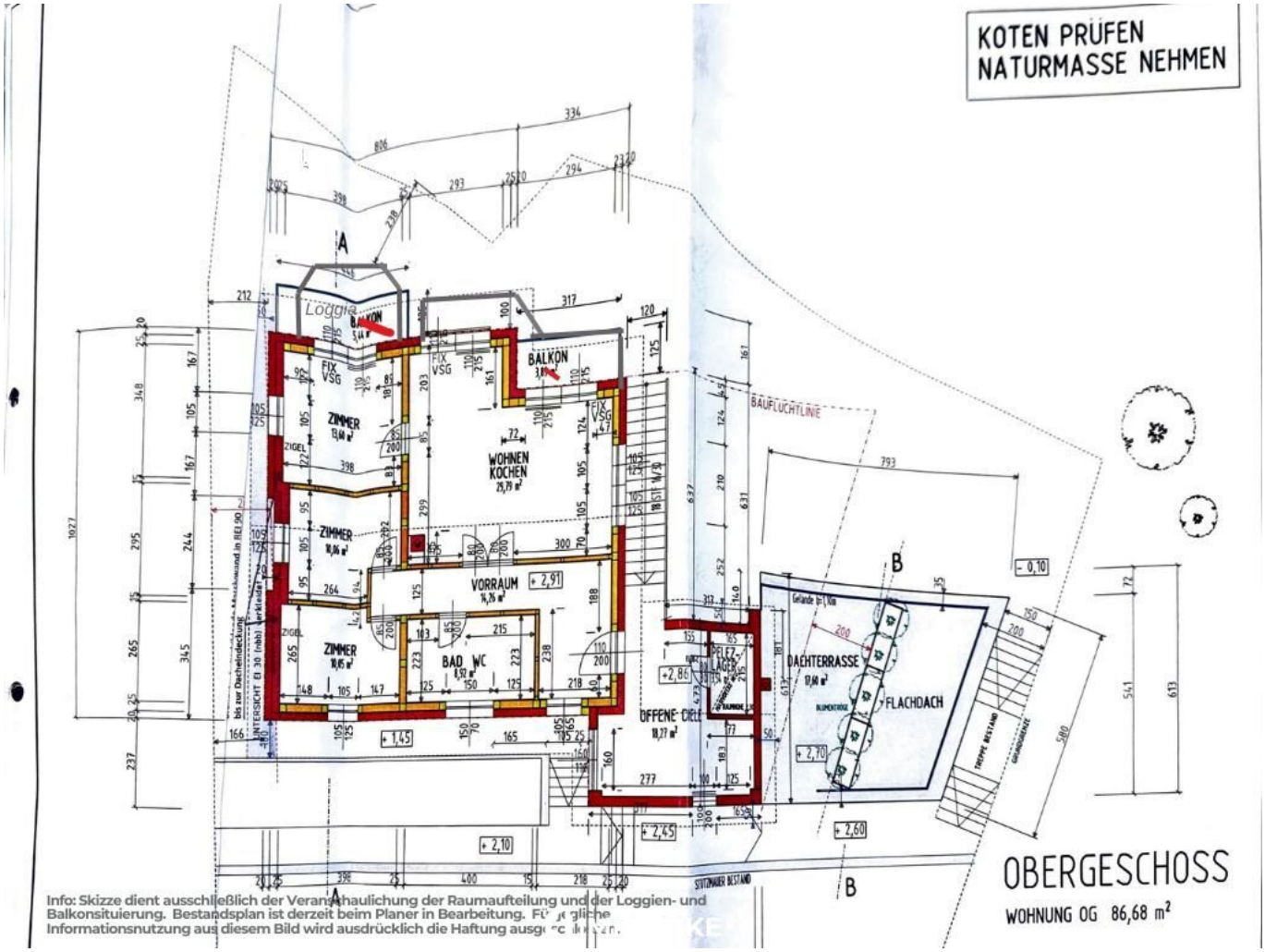





IMMOLIKE



Info: Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung und der Loggien- und Balkonsituierung. Bestandsplan ist derzeit beim Planer in Bearbeitung. F[illegible] jegliche Informationsnutzung aus diesem Bild wird ausdrücklich die Haftung aus[illegible]



Info: Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung und der Loggien- und Balkonsituierung. Bestandsplan ist derzeit beim Planer in Bearbeitung. Für jegliche Informationsnutzung aus diesem Bild wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Schönes Zweifamilienhaus in Thalheim bei Wels - mit atemberaubenden Panoramablick!

Dieses Zweifamilienhaus in Thalheim bei Wels bietet auf zwei Ebenen zwei eigenständige Wohneinheiten und überzeugt mit modernem Wohnkomfort, einer neuen Heiztechnik sowie einem beeindruckenden Ausblick auf die Stadt Wels. Ideal für Familien, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten, oder als Anlageobjekt mit attraktiver Vermietungsmöglichkeit.

Highlights:

- **Gesamtsanierung & Aufstockung 2015** – Das ursprüngliche Baujahr des Erdgeschosses ist 1901, doch 2015 wurde das Haus quasi bis auf die Bodenplatte und tragenden Wände entkernt, umfassend saniert und um eine zweite Wohneinheit erweitert.

- **Effiziente Luftwärmepumpe (seit 2025)** – Versorgt beide Wohnungen mit Fußbodenheizung und sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen.

- **Zwei getrennte Wohneinheiten:**

2. **Top 1 (Erdgeschoss) – ca. 75,43 m²:** Vorraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit WC, Küche und Wohnzimmer (3-Zimmer-Wohnung).

4. **Top 2 (Obergeschoss) – ca. 86,68 m²:** Vorraum, großzügiger Wohn- und Kochbereich, Badezimmer mit WC sowie drei individuell nutzbare Zimmer (4-Zimmer-Wohnung).

- **Großzügige Dachterrasse** mit einzigartigem **Panoramablick über Wels und die umliegenden Ortschaften** – perfekt für gesellige Abende oder zum Entspannen.

- **Kleiner Gartenbereich** direkt vor Top 1 – genießen Sie Sommerabende mit Blick auf die Stadt.

- **Zusätzliche Nutzflächen:**

2. Kellerraum, Speis und Heizraum im Erdgeschoss

4. Offene Diele vor Top 2 im Obergeschoss

- **Praktische Parkmöglichkeiten:**
    - Offene Garage mit Platz für 2 Fahrzeuge – ideal für Autos, Fahrräder oder andere Gegenstände
    - Zusätzliche Parkflächen auf der asphaltierten Fläche vor dem Haus

Sonstiges:

- Flächenangaben gemäß Baubeschreibung aus dem Bauakt

- Mit paar Sanierungsarbeiten schaffen Sie sich hier Ihr wunderschönes Zuhause in Top-Lage oder sichern sich durch die gute Vermietbarkeit der einzelnen Wohneinheiten eine attraktive Kapitalanlage.

Betriebskosten:

Die unter den Betriebskosten angeführten monatlichen (133€) resultieren aus einer Rückrechnung der Quartals-Gebührenvorschreibung der Gemeinde Thalheim bei Wels 109,01€ zuzüglich der monatlichen Kanalvorschreibung von 96€. (letzte Angaben Verkäufer)

Die Beheizung des Hauses erfolgt seit März 2025 durch eine Luftwärmepumpe. Die Stromkosten für die Luftwärmepumpe konnte der Verkäufer, da diese erst vor Kurzem eingebaut wurde, noch nicht nennen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen zum Haus.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zweifamilienhaus begeistern und vereinbaren Sie noch heute eine kostenlose Besichtigung!

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht – IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap