

Dachgeschosswohnung in Toplage an der Traun – 3 Zimmer, Loggia & Lift in Thalheim bei Wels



Objektnummer: 7056/147

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	238.000,00 €
Betriebskosten:	153,55 €
Heizkosten:	65,92 €
USt.:	31,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden





Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



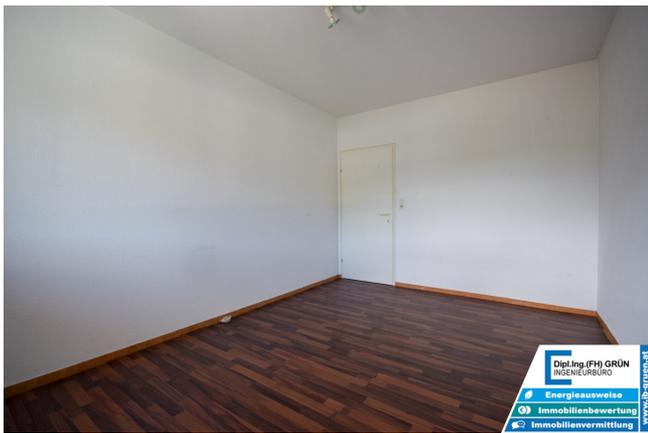
Grundriss Wohnung 0 1 2 3 4 5

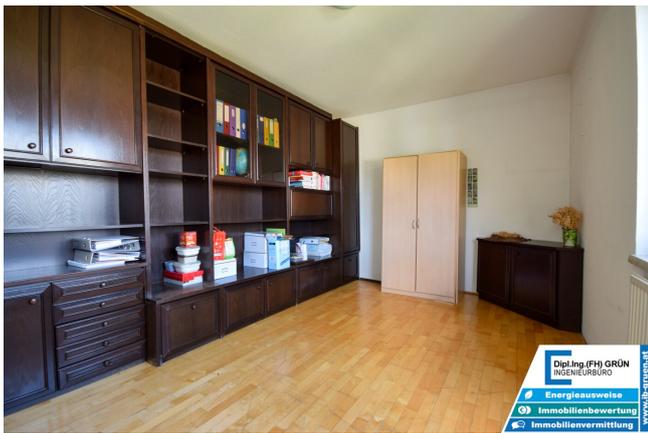








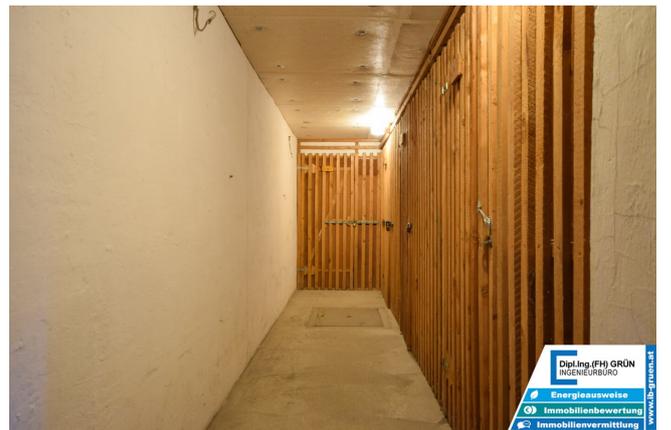




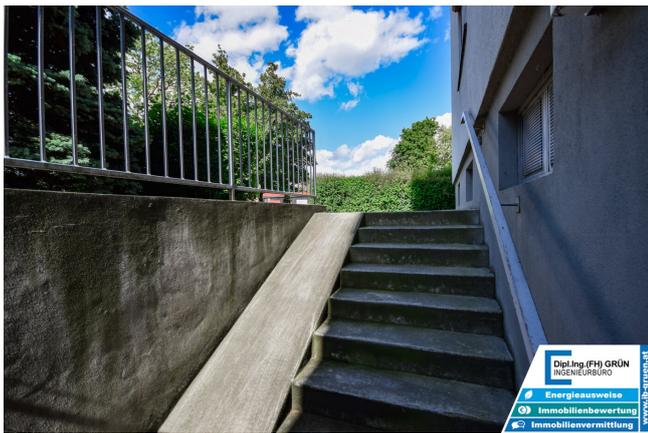














Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Grundriss Wohnung



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Dachgeschosswohnung in **4600 Thalheim bei Wels** – in traumhafter Lage direkt an der Traun. Diese rund **70 m² große 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im obersten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Zwar ist die Wohnung in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und eine Sanierung – insbesondere von Bad und WC – ist aus heutiger Sicht empfehlenswert, **doch die Basis stimmt:**

Fenster, Fassade und das Dach wurden **2010 erneuert**, die **Fernwärmeheizung** sorgt für angenehme Wärme und Energieeffizienz. Thermisch präsentiert sich das Gebäude in gutem Zustand – eine solide Grundlage für Ihre persönliche Modernisierung.

Besonders hervorzuheben ist der **Lift im Haus**, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung bietet – und: **Sie wohnen ganz oben**, ohne Nachbarn über Ihnen. Ein Rückzugsort mit Ruhe und Privatsphäre.

Die Wohnung überzeugt mit einem **durchdachten Grundriss**, hellen Räumen und einer **Loggia**, die zum Entspannen einlädt. Ob als gemütliches Zuhause für die Familie oder als Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial – hier haben Sie viele Möglichkeiten.

Ein eigener **Kfz-Stellplatz** sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich eine Wohnung mit exzellenter Lage, idealer Infrastruktur und viel Gestaltungsspielraum für Ihre Wohnideen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

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