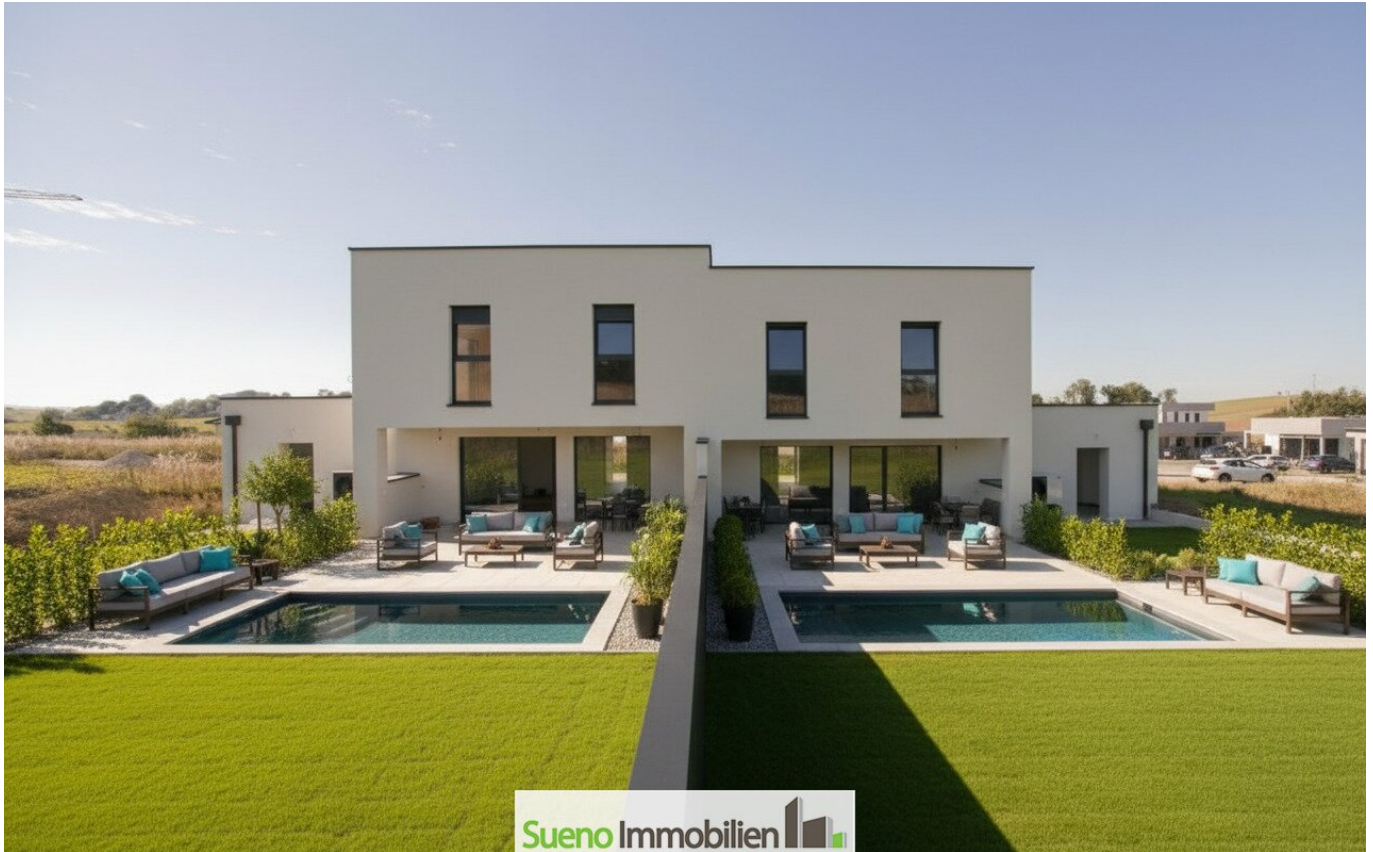


**Letzte verfügbare Doppelhaus Einheit! TOP 2. Nähe Wels
in Niederthalheim– stilvolles Doppelhaus mit Weitblick ins
Grüne**



Objektnummer: 7879/244

Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4692 Niederthalheim |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 133,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 38,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63 |
| Kaufpreis: | 434.999,00 € |

Ihr Ansprechpartner



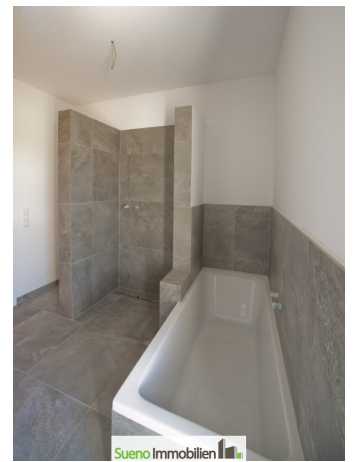
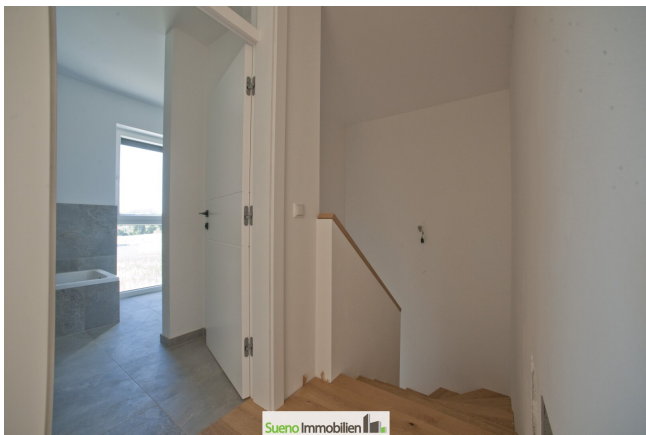
Anna Krammer

Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 670 5081221

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









500 Euro in BAR
für Tippgeber zu
Immobilienverkauf

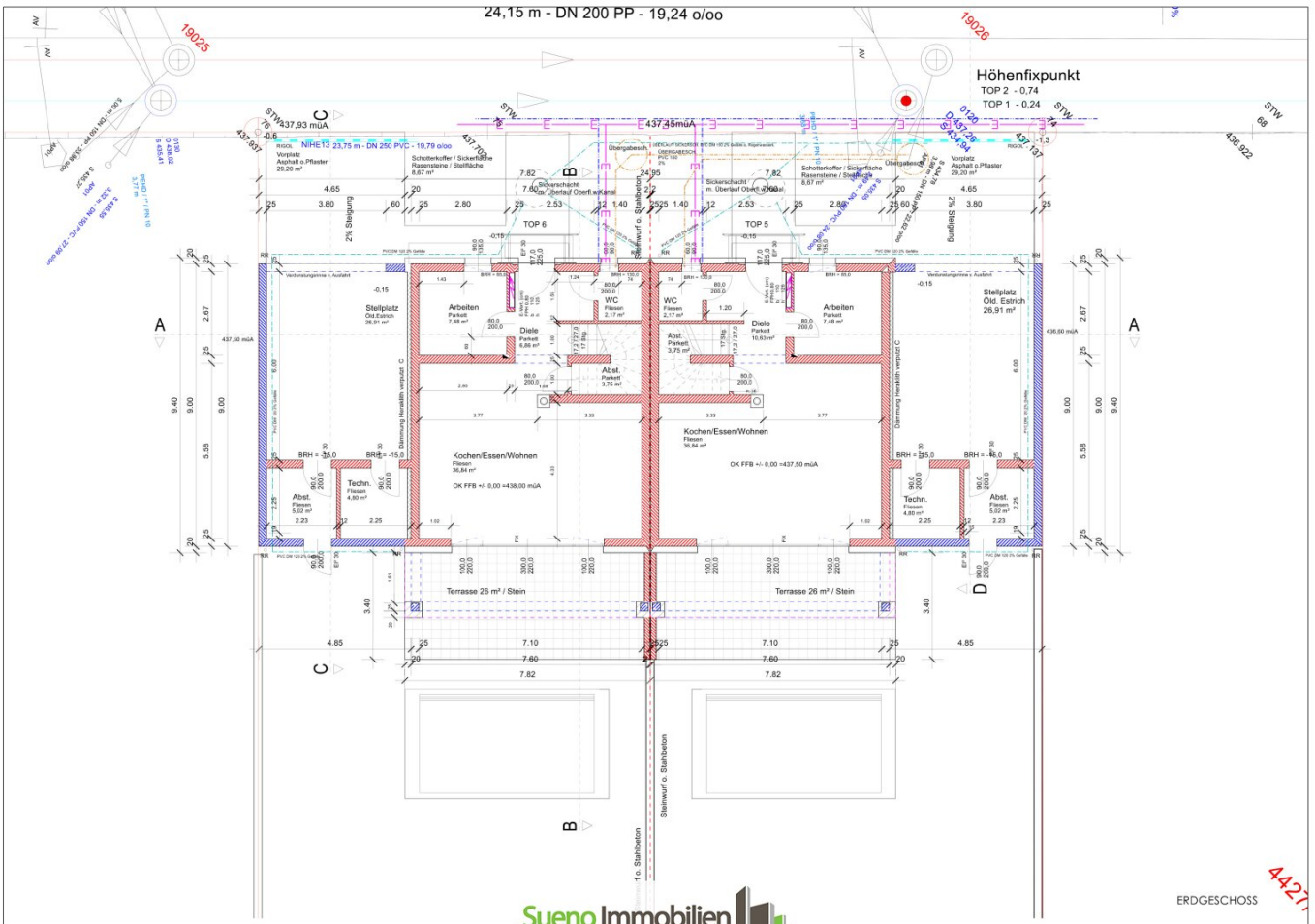


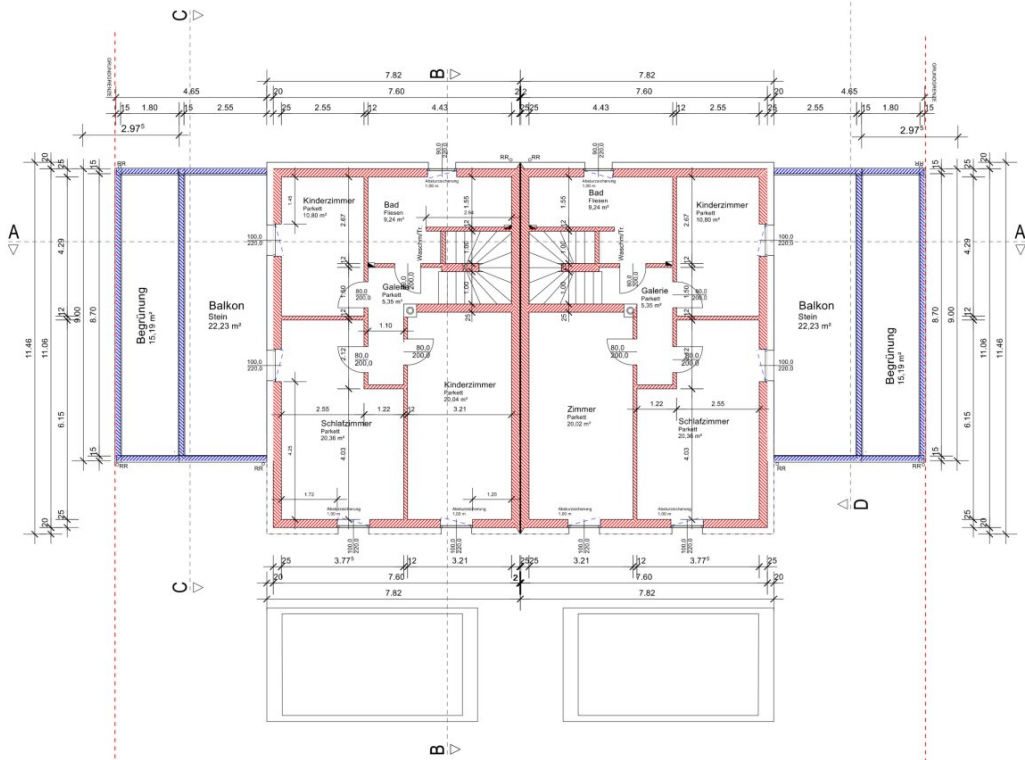
Sueno Immobilien
Bewertung - Vermittlung - Finanzierung
www.sueno.at

24,15 m - DN 200 PP - 19,24 o/oo

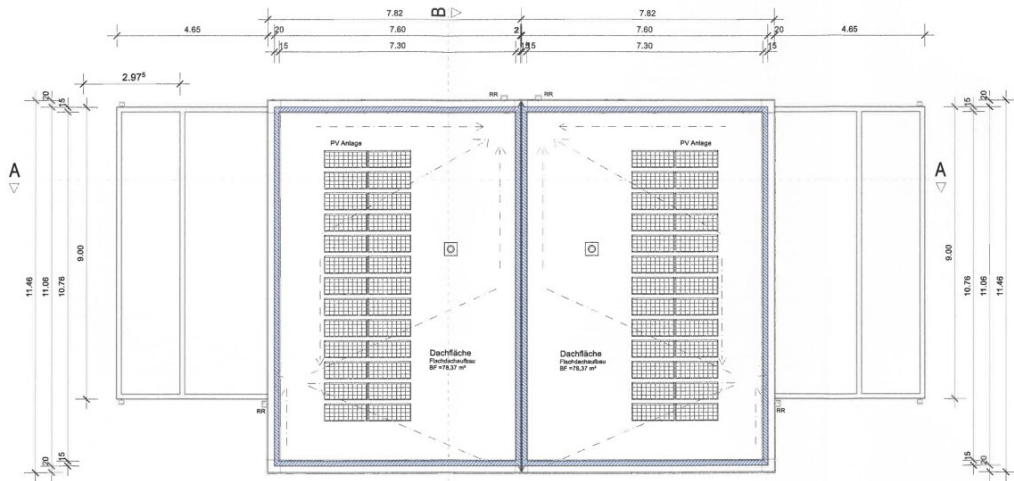
19026

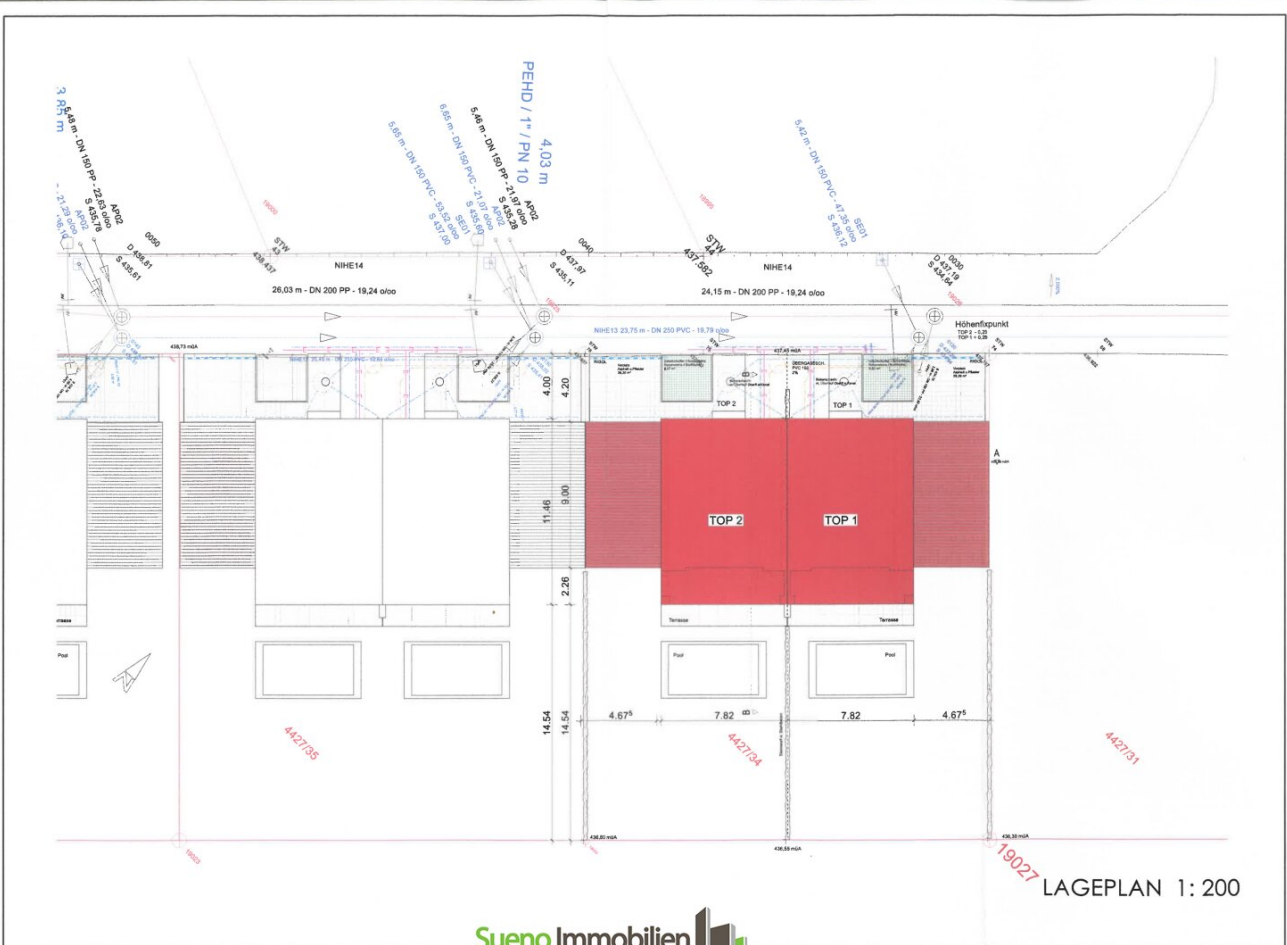
Höhenfixpunkt
TOP 2 - 0.74
TOP 1 - 0.24





OBERGESCHOSS



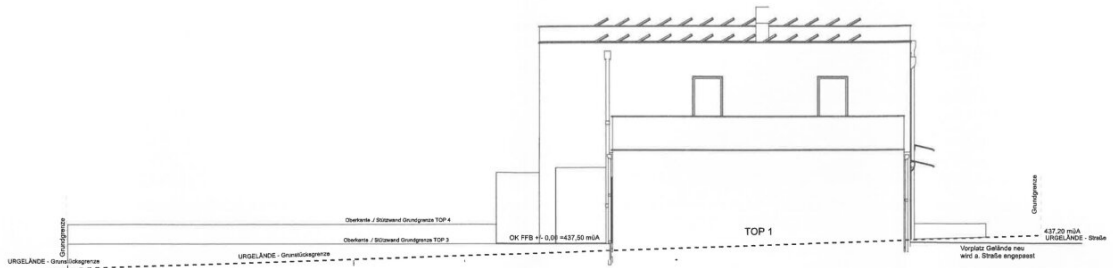




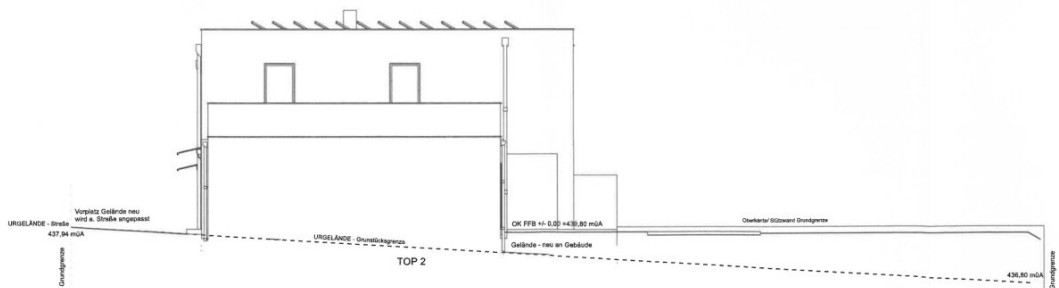
NORDWESTANSICHT



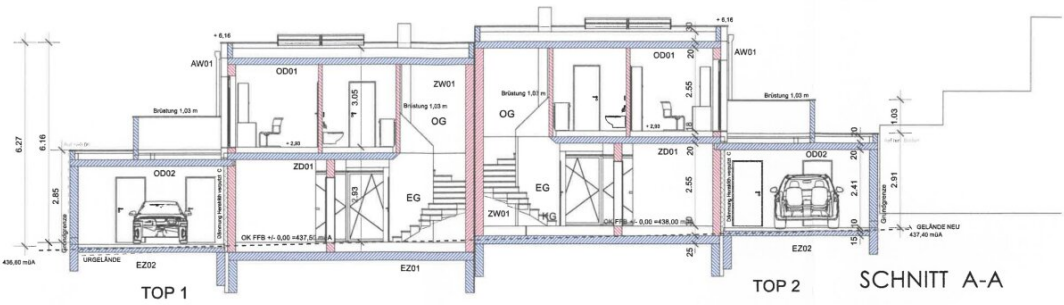
SÜDOSTANSICHT



NORDOSTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

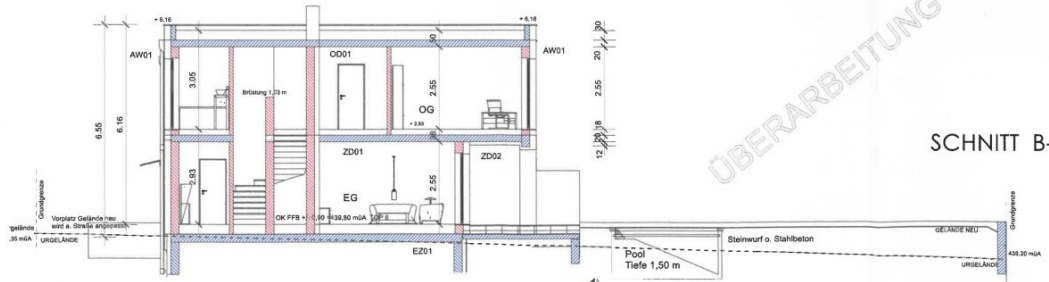


TOP 1

TOP 2

SNITT A-A

- | | | | | |
|---|--|--|--|---|
| <p>OD01 Oberste Geschosdecke Folie 0,01 cm EPS 30,00 cm Folie 0,01 cm Stahlbeton 20,00 cm Gesamtstärke 50,02 cm A2 / RE180</p> <p>ZD01 Zwischendecke über EG Belag 1,00 cm Estrich 7,00 cm Folie Schüttung 10,00 cm Stahlbeton 20,00 cm Gesamtstärke 38,00 cm A2 / RE180</p> | <p>AW01 Außenwand Wohnhaus Putz 0,20 cm Spachtel 0,30 cm Polystrol-Hartschaumgl. 20,00 cm Planblockziegel 25,00 cm Putz 1,50 cm Gesamtstärke 47,00 cm A2 / RE160</p> <p>OD02 Geschosdecke Carport/ Garage Kies 5,00 cm Folie 0,02 cm Dämmung Gef. 7,00 cm Bitumen 0,50 cm Stahlbeton 20,00 cm Gesamtstärke 32,52 cm A2 / RE180</p> | <p>ZW01 Wandaufbau Trennwand der TOP's 1,50 cm Putz 25,00 cm HLZ 2,00 cm Trittschalpl. 25,00 cm HLZ 1,50 cm Putz</p> <p>Anforderung Schallschutz Außenbauteile Außenbauteile opak 43 dB Fenster u. Außen Türen Rw 28 Trennwände der Einheiten 48 dB</p> | <p>AW02 Außenwand Garage Putz 0,20 cm Spachtel 0,30 cm STB Fertigele 20,00 cm Putz 1,50 cm Gesamtstärke 27,00 cm A2 / RE180</p> <p>EZ01 Erdanliegender Fußboden Belag 1,00 cm Estrich 7,00 cm Dämmung 8,00 cm Schüttung EPS 14,00 cm Stahlbeton 25,00 cm Röllierung u. Bedarf Gesamtstärke 55,00 cm A2 / RE160</p> | <p>EZ02 Erdanliegender Fußboden Stellplatz Estrich Bgl. 10,00 cm Folie 0,02 cm Unterbau STB 15,00 cm Gesamtstärke 35,00 cm A2 / RE180</p> <p>ZD02 Zwischendecke über Luft EG Belag 1,00 cm Estrich 7,00 cm Folie Schüttung/ Trittschalpl. 10,00 cm Stahlbeton 20,00 cm Dämmung 12,00 cm Gesamtstärke 50,00 cm A2 / RE180</p> |
|---|--|--|--|---|



SNITT B-B

ÜBERARBEITUNG SNITT A-A

Objektbeschreibung

? Dein neues Zuhause in Niederthalheim – modern, ruhig, im Grünen

133 m² Wohnfläche | € 434.999 | schlüsselfertig | Fertigstellung Herbst 2025 abgeschlossen

Wo dein Leben Raum bekommt – Nicht 08/15 – dein neues Zuhause mit Anspruch

Modernes Doppelhaus am Feldrand – perfekt für alle, die naturnah leben und trotzdem gut angebunden bleiben möchten.

Helle, offene Räume mit großem Wohn-/Essbereich, 3 Schlafzimmer, Homeoffice, Terrasse & Dachterrasse mit Weitblick.

? Hochwertige Ausstattung:

- Josko-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Große Dachterrasse im OG und überdachte Terrasse im EG mit Weitblick ins Grüne
- Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe
- Schöner Parkett/ Fliesen
- Kaminanschluss, PV-Vorbereitung
- Garage + AR
- Pool optional

Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen sowie die detaillierte Baubeschreibung zukommen.

? Faire Konditionen & niedrige Betriebskosten

? **Finanzierung?** Wir helfen gerne – mit unabhängiger Beratung!

Jetzt informieren & Traumhaus sichern!

*Symbolbild - Etwaige Möblierung und Pool nicht im Kaufpreis inklusive.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap