

**Schlüsselfertig TOP. 1 Nähe Wels in Niederthalheim–
stilvolles Doppelhaus mit Weitblick ins Grüne**



Objektnummer: 7879/271

Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4692 Niederthalheim
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	449.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

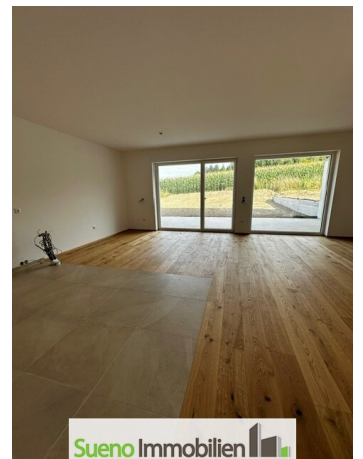


Anna Krammer

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.

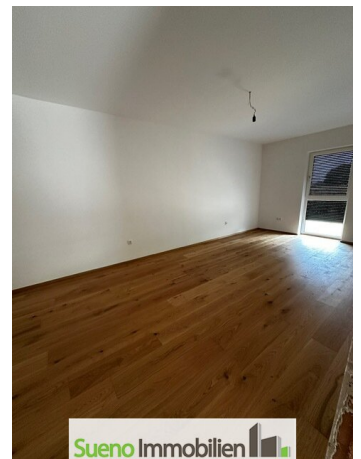




Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien

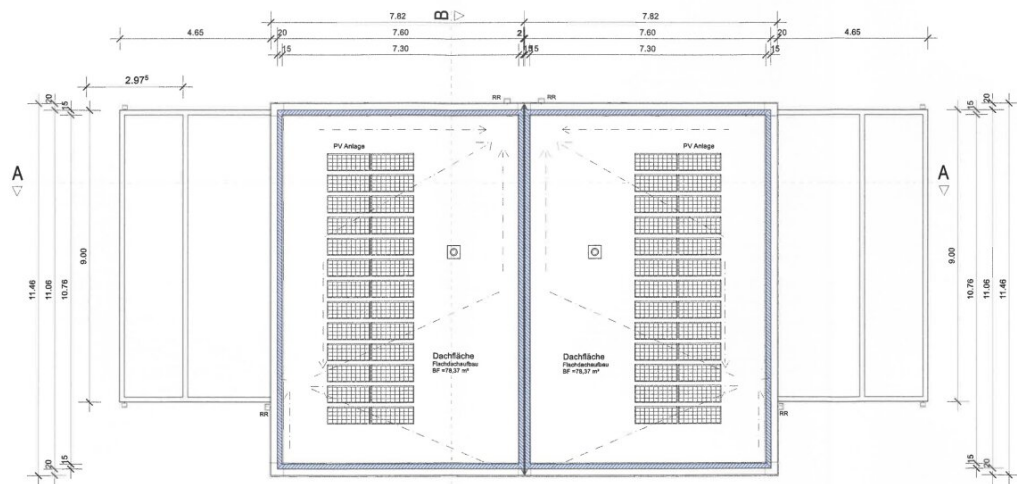


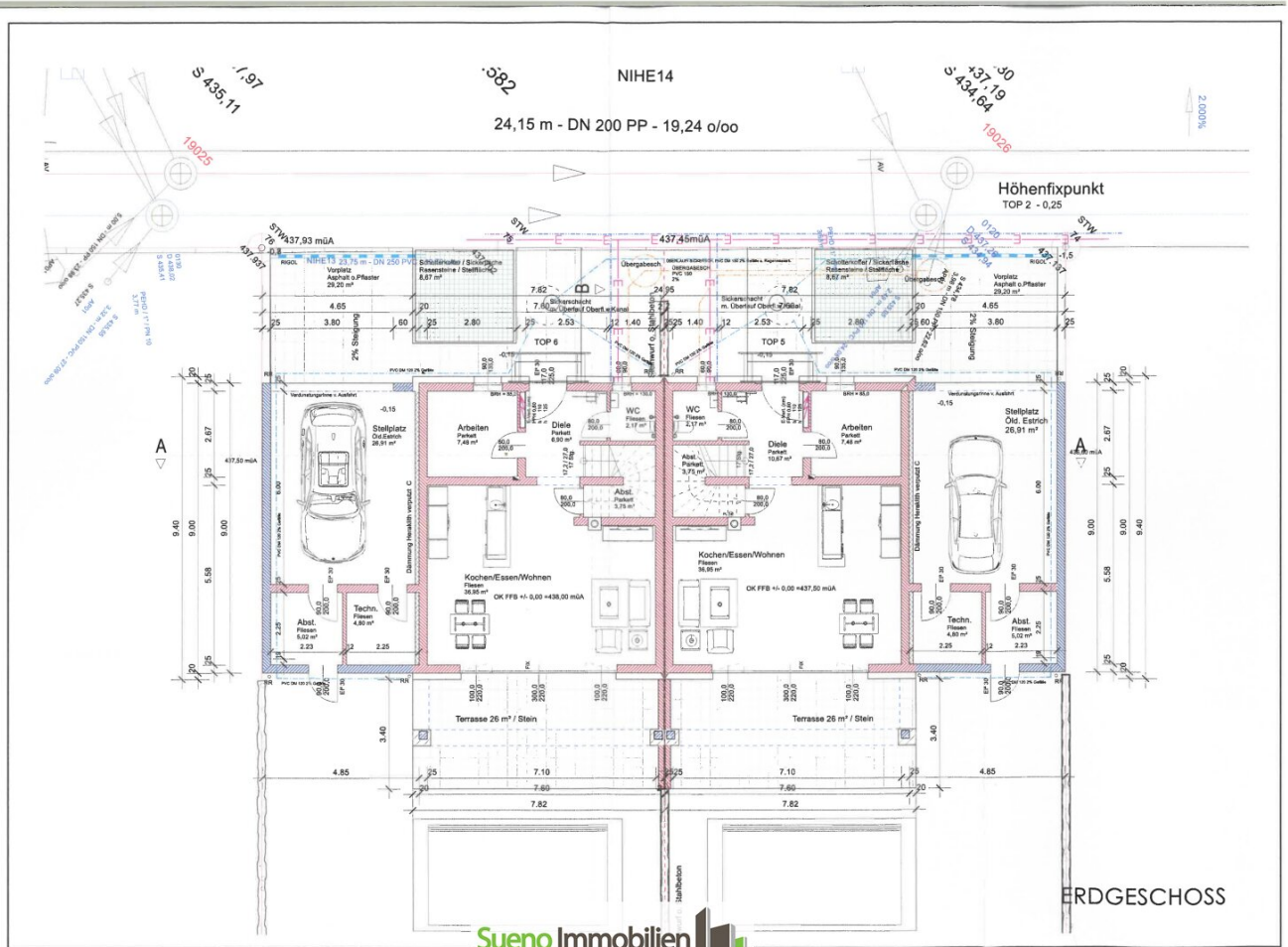


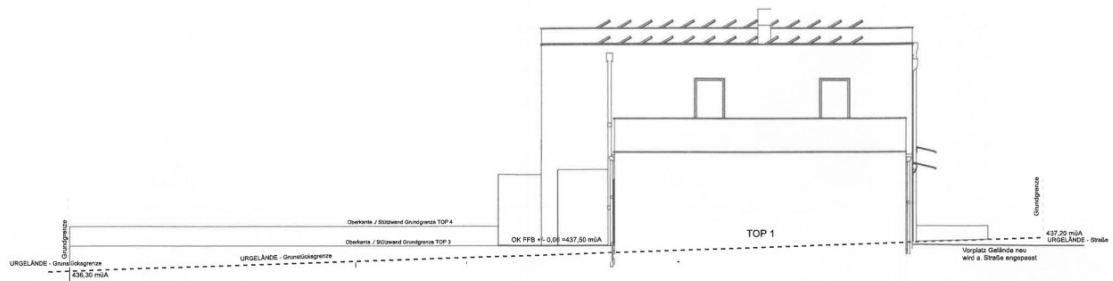
NORDWESTANSICHT



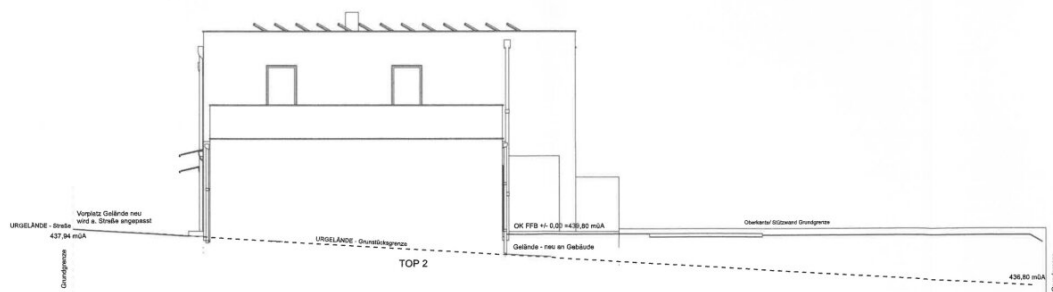
SÜDOSTANSICHT





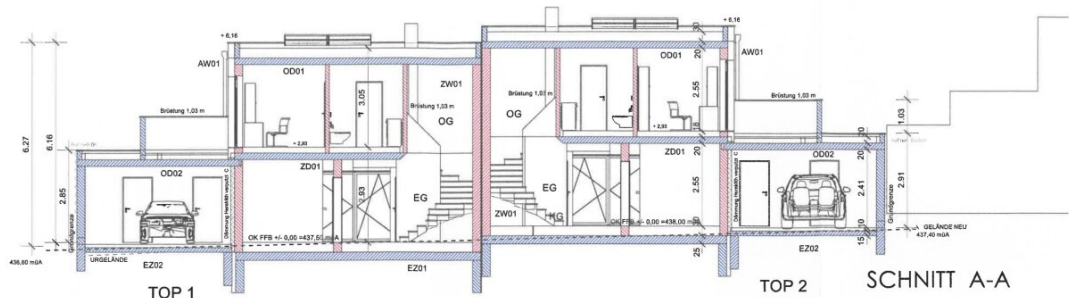


NORDOSTANSICHT

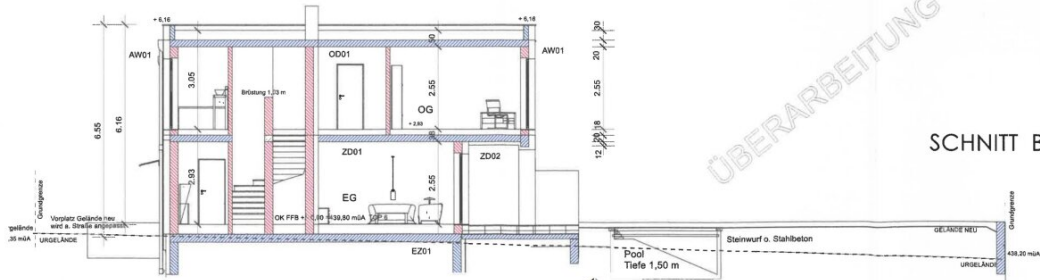


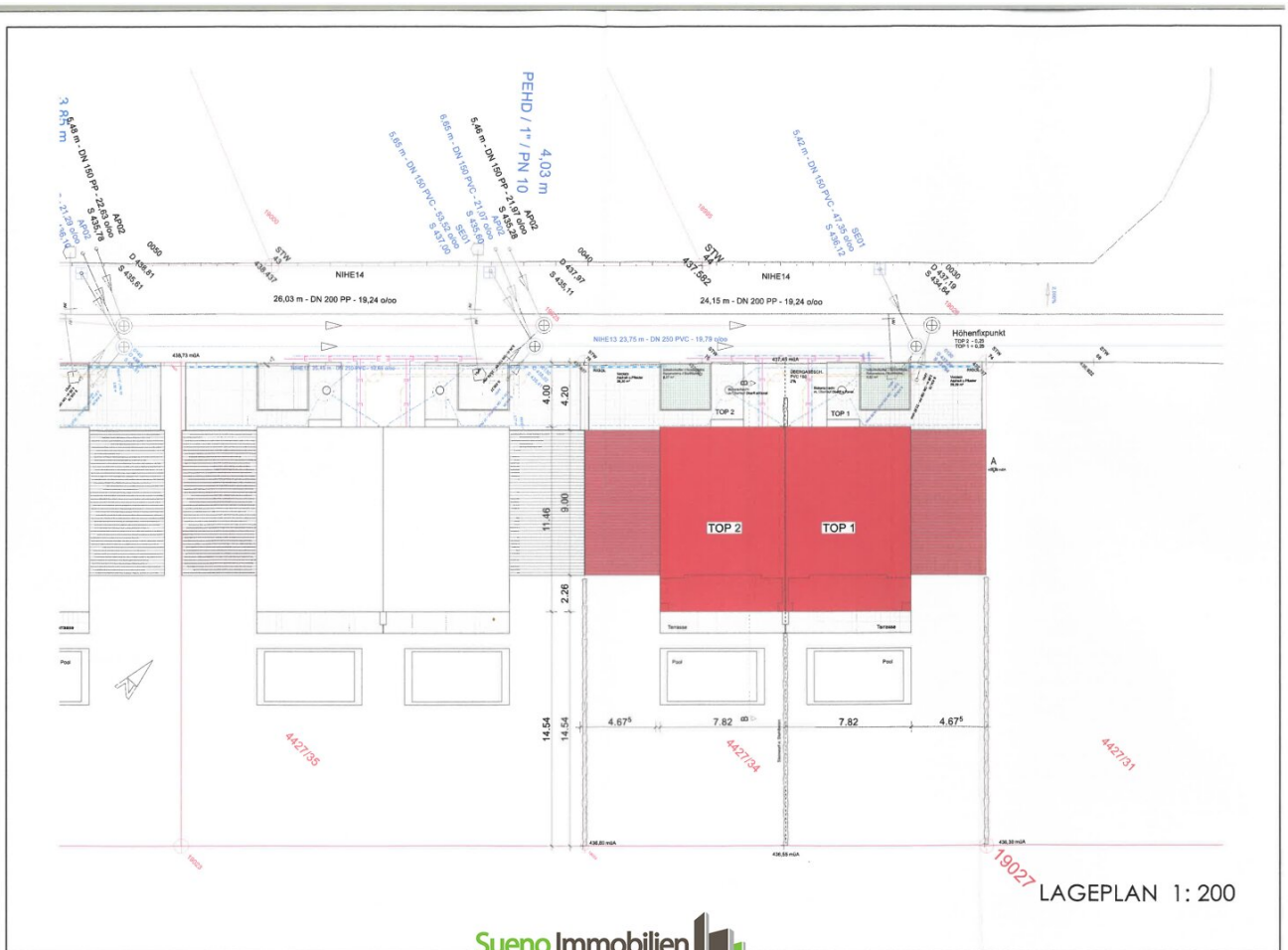
SÜDWESTANSICHT





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	AW01 Außenwand Wohnhaus Putz 0,20 cm Spachtel 0,30 cm Polystrol-Hartschaum 20,00 cm Planblockziegel 25,00 cm Putz 1,50 cm Gesamtstärke 47,00 cm A2 / RE160	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 Anforderung Schallschutz Außenbauteile Außenbauteile opak Rw 43 dB Fenster u. Außentüren Rw + Ctr 23 dB Trennwände der Einheiten 48 dB	AW02 Außenwand Garage Putz 0,20 cm Spachtel 0,30 cm STB Fertigstell 25,00 cm Putz 1,50 cm Gesamtstärke 27,00 cm A2 / RE190	EZ02 Erdanliegender Fußboden Stellplatz Estrich Bld. 10,00 cm Folie 0,02 cm Unterbau STB 15,00 cm Gesamtstärke 35,00 cm A2 / RE160
ZD01 Zwischendecke über EG Beleg 1,00 cm Estrich 7,00 cm Folie 0,02 cm Schüttung 10,00 cm Stahlbeton 20,00 cm Gesamtstärke 38,00 cm A2 / RE190	OD02 Geschosdecke Carport/ Garage Kies 5,00 cm Folie 0,02 cm Dämmung Gef. 7,00 cm Blumen 0,50 cm Stahlbeton 20,00 cm Gesamtstärke 32,52 cm A2 / RE180	EZ01 Erdanliegender Fußboden Beleg 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	ZD02 Zwischendecke über Luft EG Beleg 1,00 cm Estrich 7,00 cm Folie 0,02 cm Schüttung/ Trittschalld. 10,00 cm Stahlbeton 20,00 cm Dämmung 12,00 cm Gesamtstärke 50,00 cm A2 / RE180	





Objektbeschreibung

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

133 m² Wohnfläche | € 449.000 | schlüsselfertig | Fertigstellung Herbst 2025

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
- Pool optional

? Faire Konditionen & niedrige Betriebskosten

? Finanzierung? Wir helfen gerne – mit unabhängiger Beratung!

Jetzt informieren & Traumhaus sichern!

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