

**NEUE ETW in Thalheim mit 2 SZ + 2 Stk. TG-Plätze - Nähe  
Zentrum 4600 Wels!**



**Objektnummer: 7879/267**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Thalheim bei Wels
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,11 €
<b>Heizkosten:</b>	102,25 €
<b>USt.:</b>	34,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

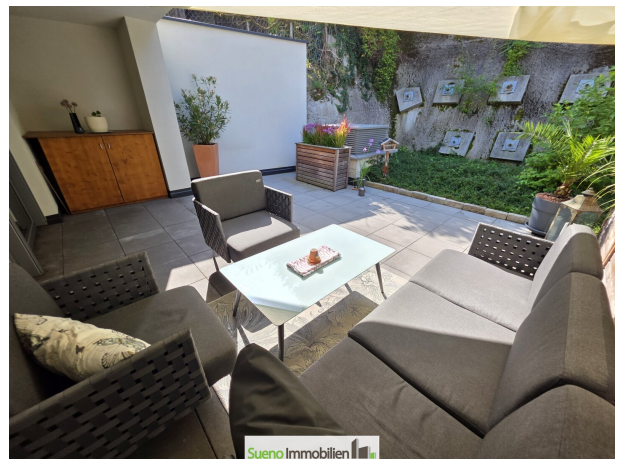
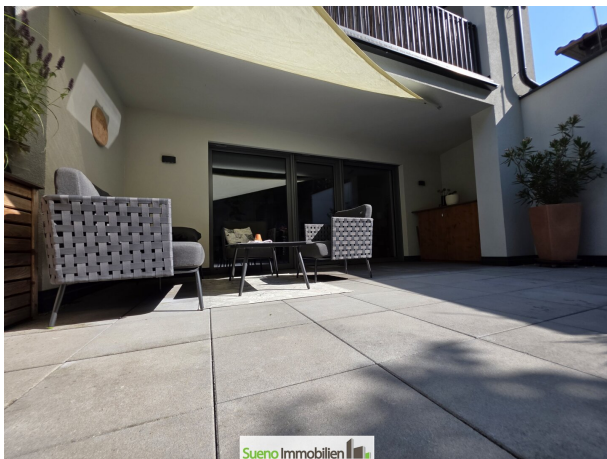
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Mayr**







**Sueno Immobilien** 

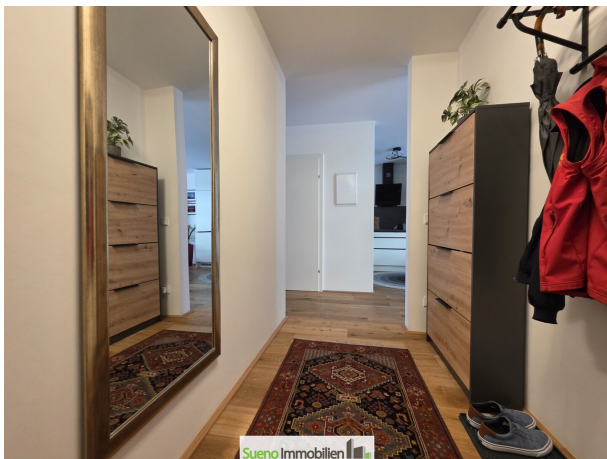
...wir erfüllen Wohnträume




Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:  
**Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilienreuhänder  
 und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung**

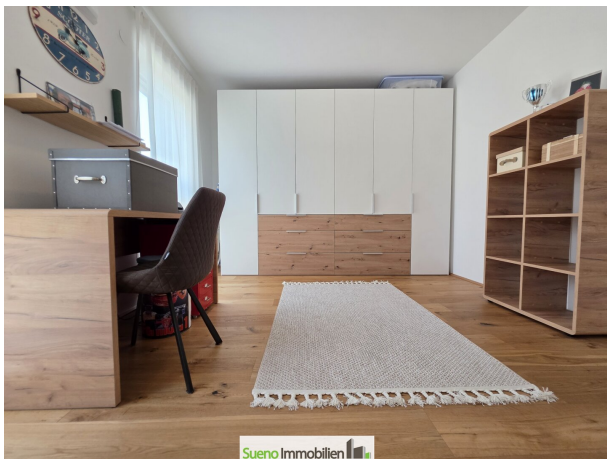
 [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)  [www.sueno.at](http://www.sueno.at)

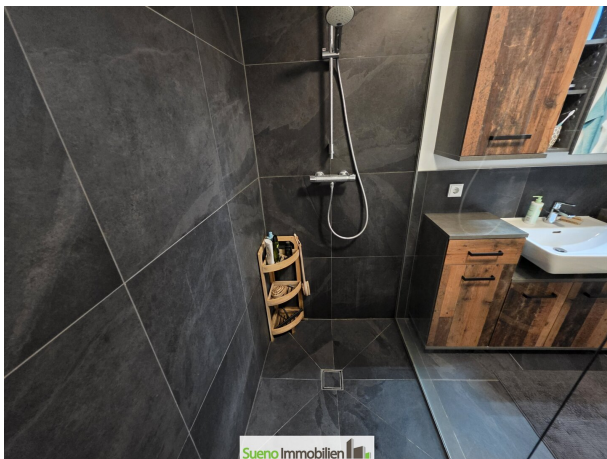
**Sueno Immobilien** 














Sueno Immobilien 



Sueno Immobilien 

Sueno Immobilien   

... die Oberliga bei Immobilien




Dr. Georg Traunwieser      CEO Gerald Mayr

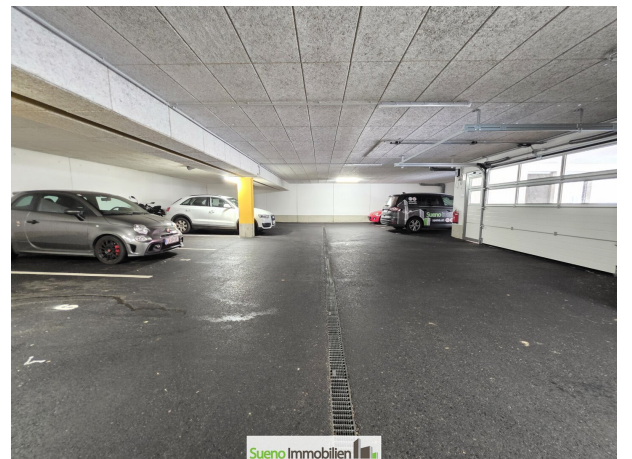
**BEWERTUNG & PROFESSIONELLER IMMOBILIENVERKAUF**  
 Das Gerichts-Sachverständigen-Team von Sueno Immobilien.

✉ info@sueno.at  www.sueno.at









## Objektbeschreibung

**NEUE wunderschöne große Eigentumswohnung in Thalheim mit 2 Schlafräumen, Nähe Zentrum 4600 Wels!**

**Ausführliches Bild- und Planmaterial erhalten Sie im Expose per Download von der SUENO-Website - vielen Dank!**

Die Key-Facts dieser schönen und neuen Immobilie in PREMIUM-Lage:

- Neubau am letzten Stand der Technik
- Helle große Wohnräume
- Große begehbare Dusche und Badewanne mit modernen großen Fliesen
- Uneinsehbare Terrasse
- Lüftungsanlage in den Schlafräumen
- Hochwertige Böden
- Seniorengerecht
- Lift von der Tiefgarage in alle Etagen
- Loggia 11,40m<sup>2</sup> plus zusätzlich Terrasse mit 9,63m<sup>2</sup> => Summe 21,03m<sup>2</sup> - zusätzlich Grünfläche anschließend
- **2 Tiefgaragen-Plätze im Preis inkludiert**
- Zu dieser Wohnung gehörig sind die Stellplätze Nr. 11 und 12 in der TG

- Nahe Bushaltestelle und Einkaufszentren
- Einen Katzensprung vom Stadtkern Wels entfernt
- **WOHNUNG DERZEIT VERMIETET - PERFEKT ALS ANLAGE GEEIGNET da VSt-abzugsfähig!**

**Verfügbarkeit nach Vereinbarung für Eigennutzer. - Der Mietvertrag geht noch bis 30.04.2028**

Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte. Eine tolle barrierefreie Wohnung mit uneinsehbarer Terrasse!

Für eine Live-Besichtigung stehen wir nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Ansprechperson: Melanie Mayr

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap