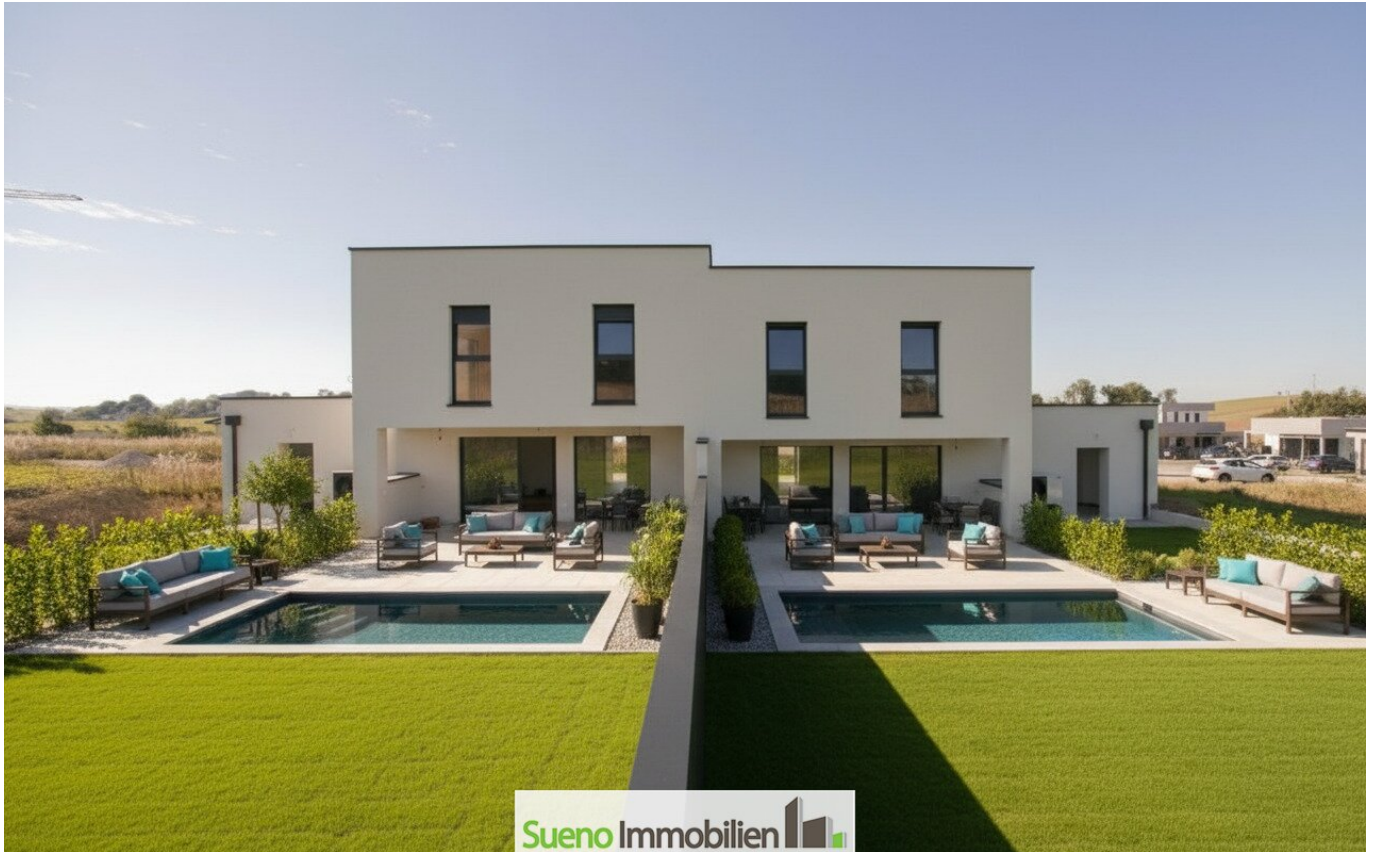


**Sofort beziehbar - TOP 1. Nähe Wels in Niederthalheim–
stilvolles Doppelhaus mit Weitblick ins Grüne**



Objektnummer: 7879/278

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

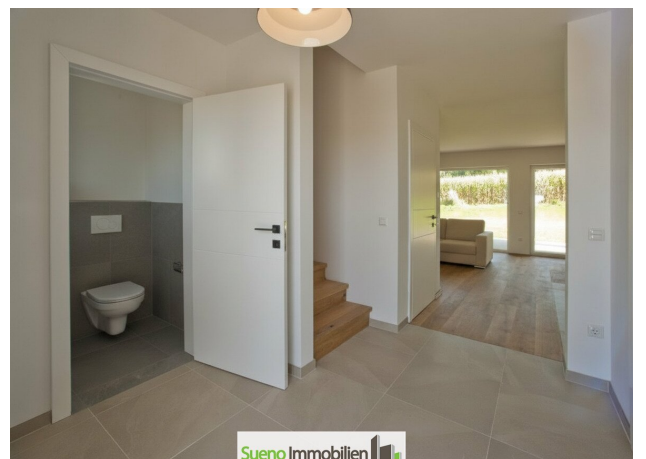
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



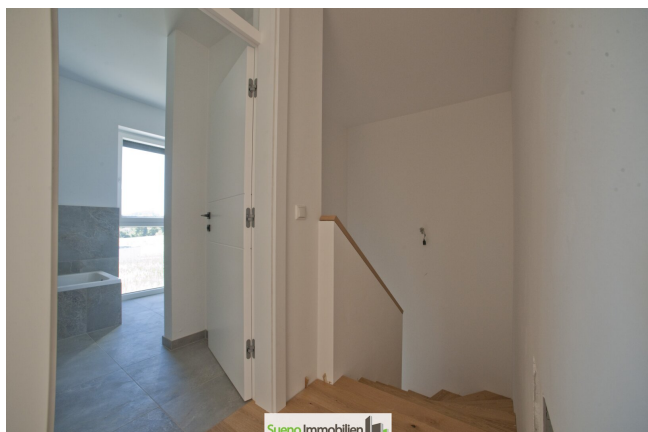
Sueno Immobilien

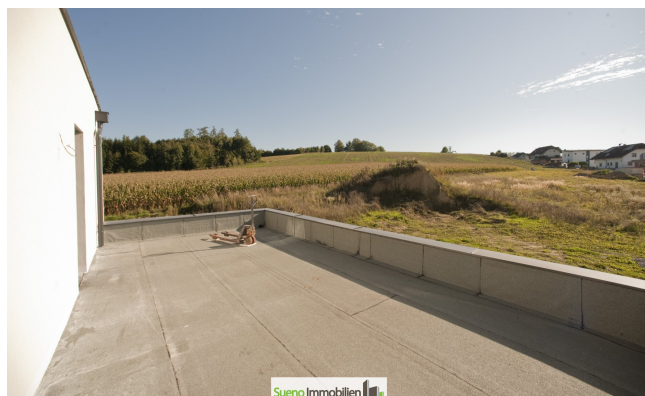


Sueno Immobilien



Sueno Immobilien





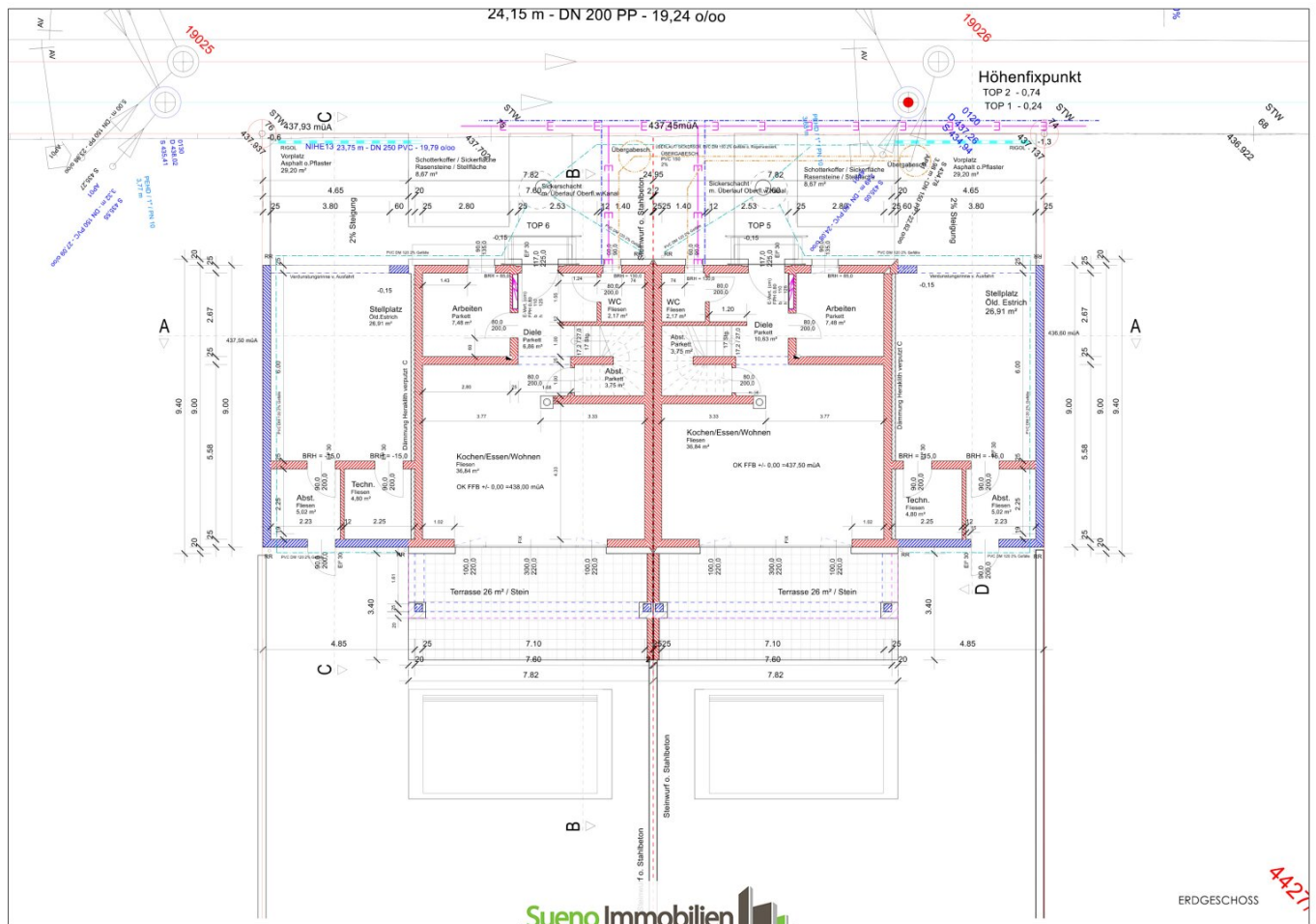


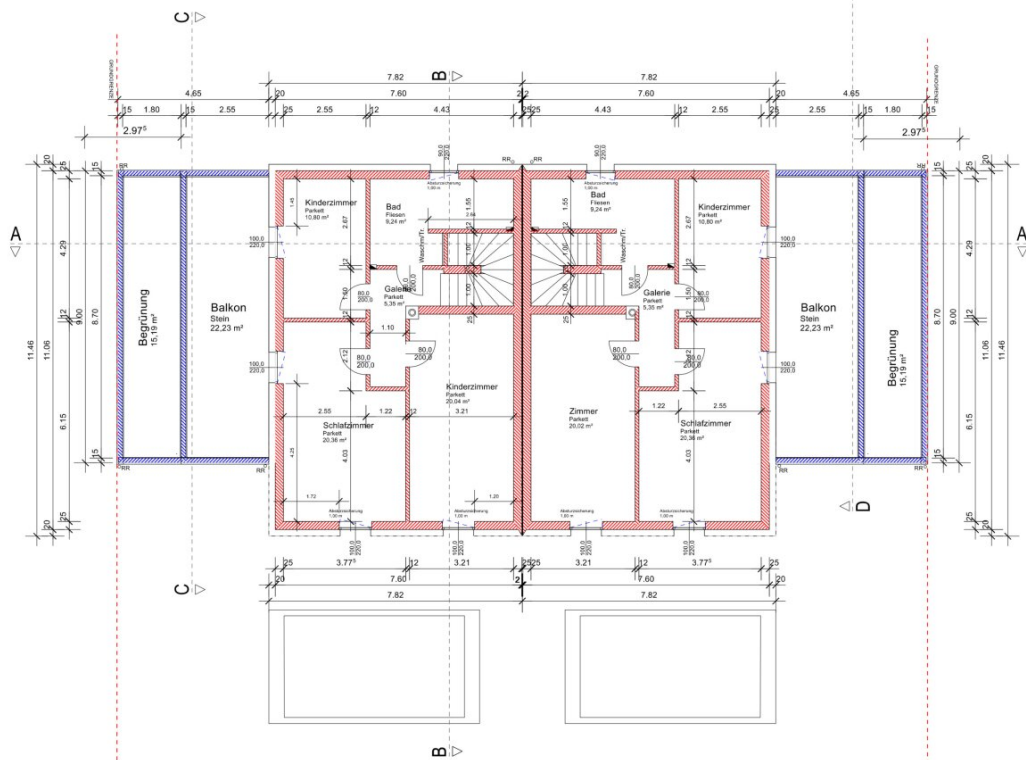
Sueno Immobilien

500 Euro in BAR
für Tippgeber zu
Immobilienverkauf

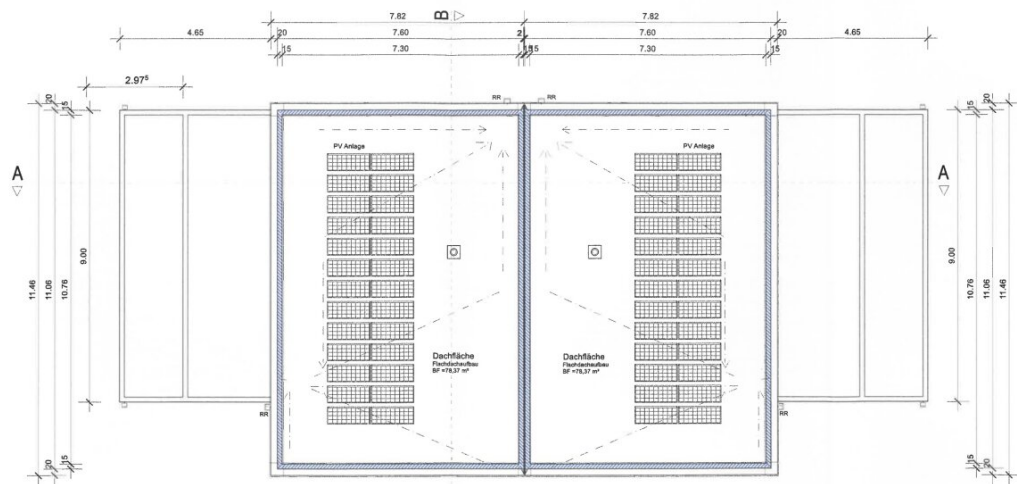
Sueno Immobilien
Bewertung - Vermarktung - Finanzierung
Sueno Immobilien

www.sueno.at





OBERGESCHOSS



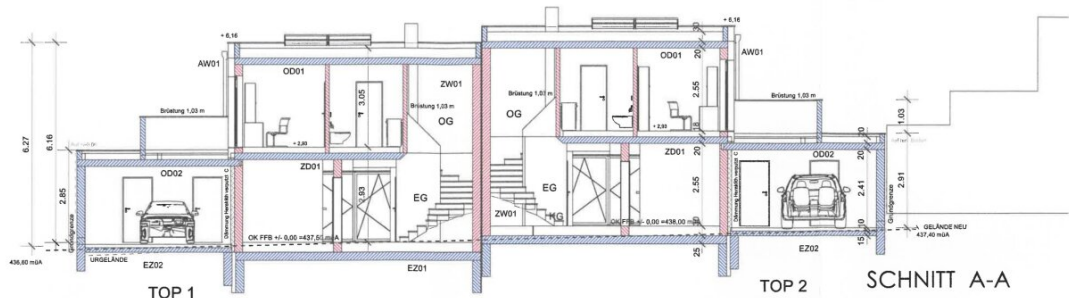




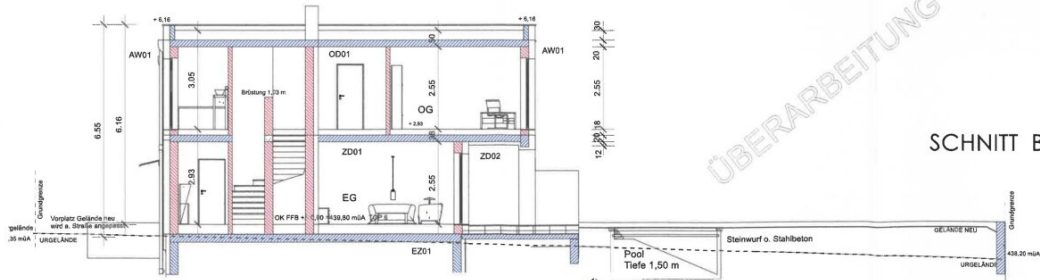
NORDWESTANSICHT



SÜDOSTANSICHT



OD01	Oberste Geschosdecke	AW01	Außenwand Wohnhaus		Wandaufbau Trennwand der TOP's	AW02	Außenwand Garage	EZ02	Erdanliegender Fußboden Stellplatz	
	Folie 0,01 cm		Putz 0,20 cm		1,50 cm Putz		Putz 0,20 cm		Estrich Bd. 10,00 cm	
	EPS 30,00 cm		Spachtel 0,30 cm	ZW01	25,00 cm HLZ		Spachtel 0,30 cm		Folie 0,02 cm	
	Folie 0,01 cm		Polystrol-Hartschaum 20,00 cm		2,00 cm Trittschalgl.		STB Fertigstell 25,00 cm		Unterbau STB 15,00 cm	
	Stahlbeton 20,00 cm		Planblockziegel 25,00 cm		25,00 cm HLZ		Putz 1,50 cm		Gesamtstärke 35,00 cm A2 / REI60	
	Gesamtstärke 50,02 cm A2 / REI60		Putz 1,50 cm		1,50 cm Putz		Gesamtstärke 27,00 cm A2 / REI90			
ZD01	Zwischendecke über EG	OD02	Geschosdecke Carport/ Garage	Anforderung Schallschutz Außenbauteile			EZ01	Erdanliegender Fußboden	ZD02	Zwischendecke über Luft EG
	Beleg 1,00 cm		Kies 5,00 cm		Außenbauteile opak		Beleg 1,00 cm		Beleg 1,00 cm	
	Estrich 7,00 cm		Folie 0,02 cm		Fenster u. Außentüren Rw 28		Estrich 7,00 cm		Estrich 7,00 cm	
	Folie		Dämmung Gef. 7,00 cm		Fenster u. Außentüren Rw + Ctr 23		Dämmung 8,00 cm		Folie	
	Schüttung 10,00 cm		Blumen 0,50 cm	Außenbauteile opak	43 dB		Schüttung EPS 14,00 cm		Schüttung/ Trittschalld. 10,00 cm	
	Stahlbeton 20,00 cm		Stahlbeton 20,00 cm	Fenster u. Außentüren	Rw 28		Stahlbeton 25,00 cm		Stahlbeton 20,00 cm	
	Gesamtstärke 36,00 cm A2 / REI60		Gesamtstärke 47,00 cm A2 / REI60	Fenster u. Außentüren	Rw + Ctr 23		Rüftung u. Bedarf		Dämmung 12,00 cm	
			Gesamtstärke 32,52 cm A2 / REI60	Trennwände der Einheiten	48 dB		Gesamtstärke 55,00 cm A2 / REI60		Gesamtstärke 50,00 cm A2 / REI60	



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
- 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