

**RESERVIERT-Bezugsfertig Herbst 2026 - TOP 4. Nähe  
Wels in Niederthalheim– stilvolles Doppelhaus mit  
Weitblick ins Grüne**



**Objektnummer: 7879/288**

**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 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	434.999,00 €

## Ihr Ansprechpartner

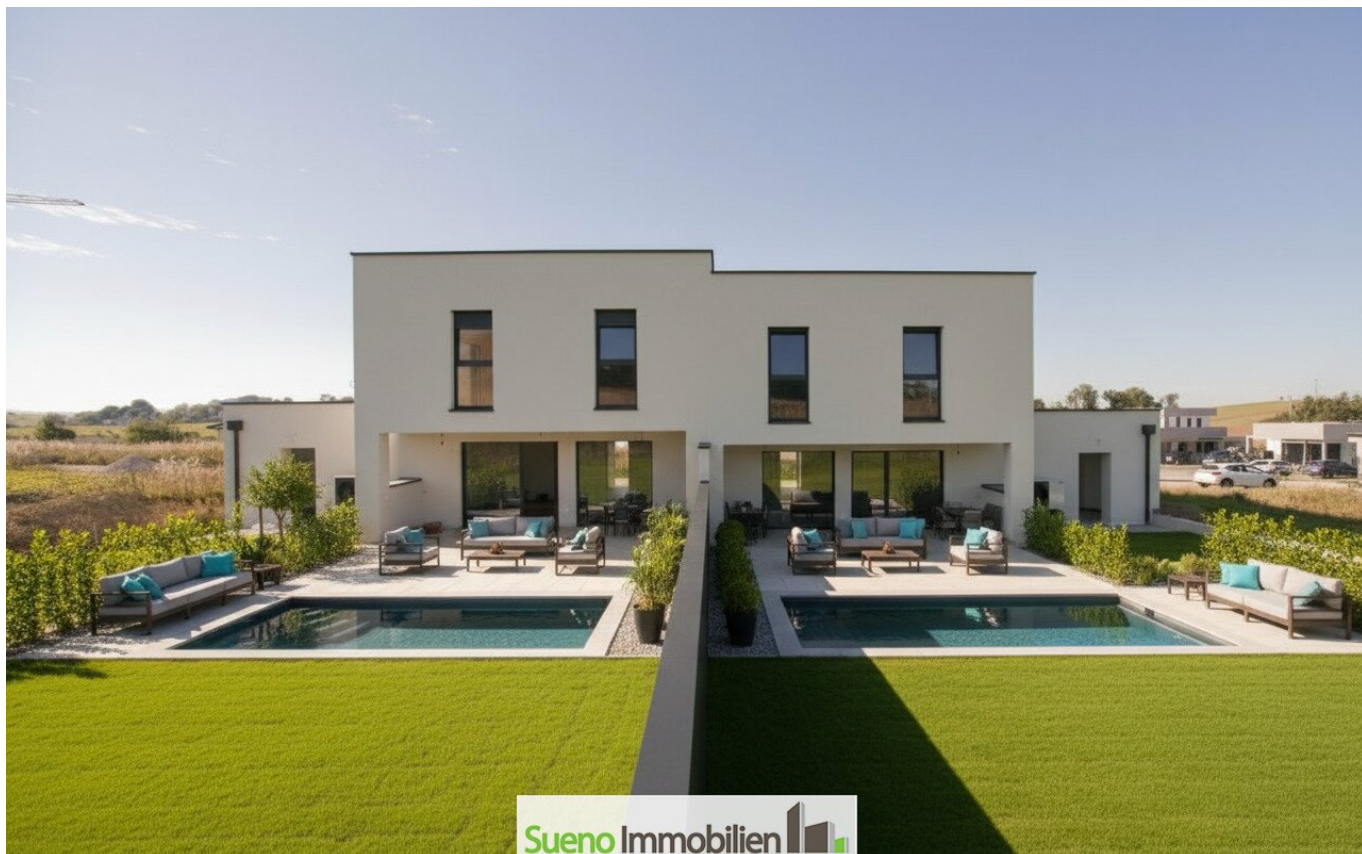


**Anna Krammer**

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

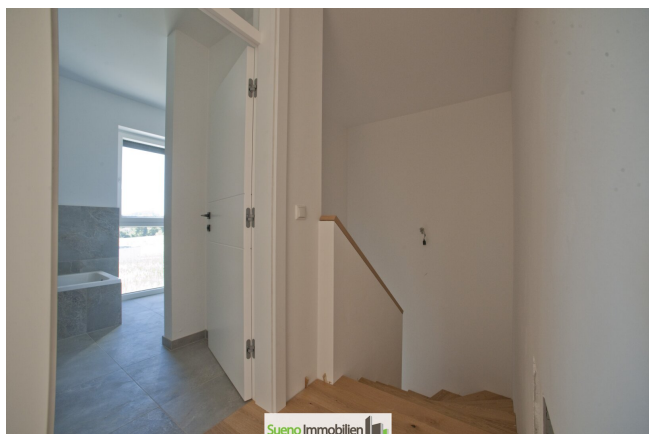


Sueno Immobilien



Sueno Immobilien









**500 Euro in BAR**  
für Tippgeber zu  
Immobilienverkauf

A man and a woman are standing together, holding a large 500 Euro banknote. The man is on the left, wearing a suit and glasses, and the woman is on the right, wearing a black blazer. They are both smiling. The banknote is a large, stylized representation of a 500 Euro note, featuring the number '500' and the text '500 EURO'.

**Sueno Immobilien**  
Bewertung - Vermarktung - Finanzierung  
Sueno Immobilien

www.sueno.at

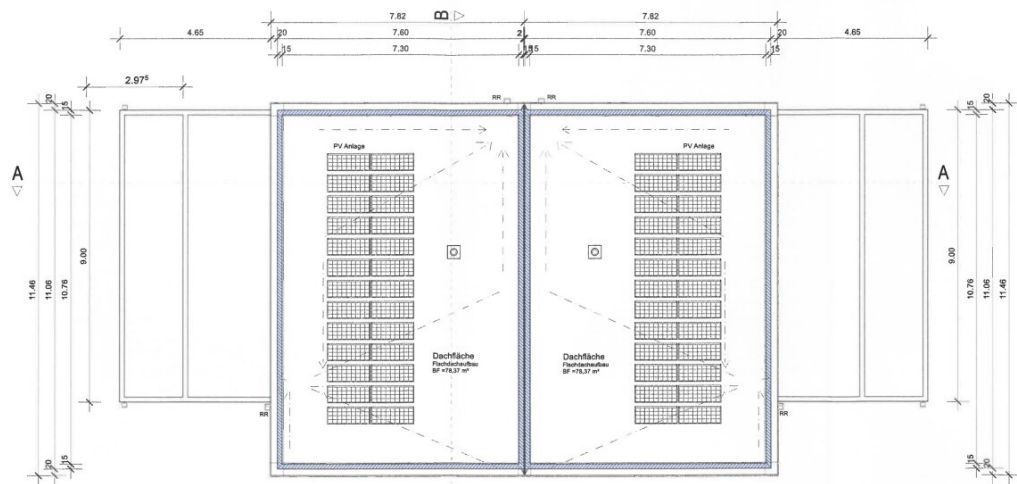


NORDWESTANSICHT

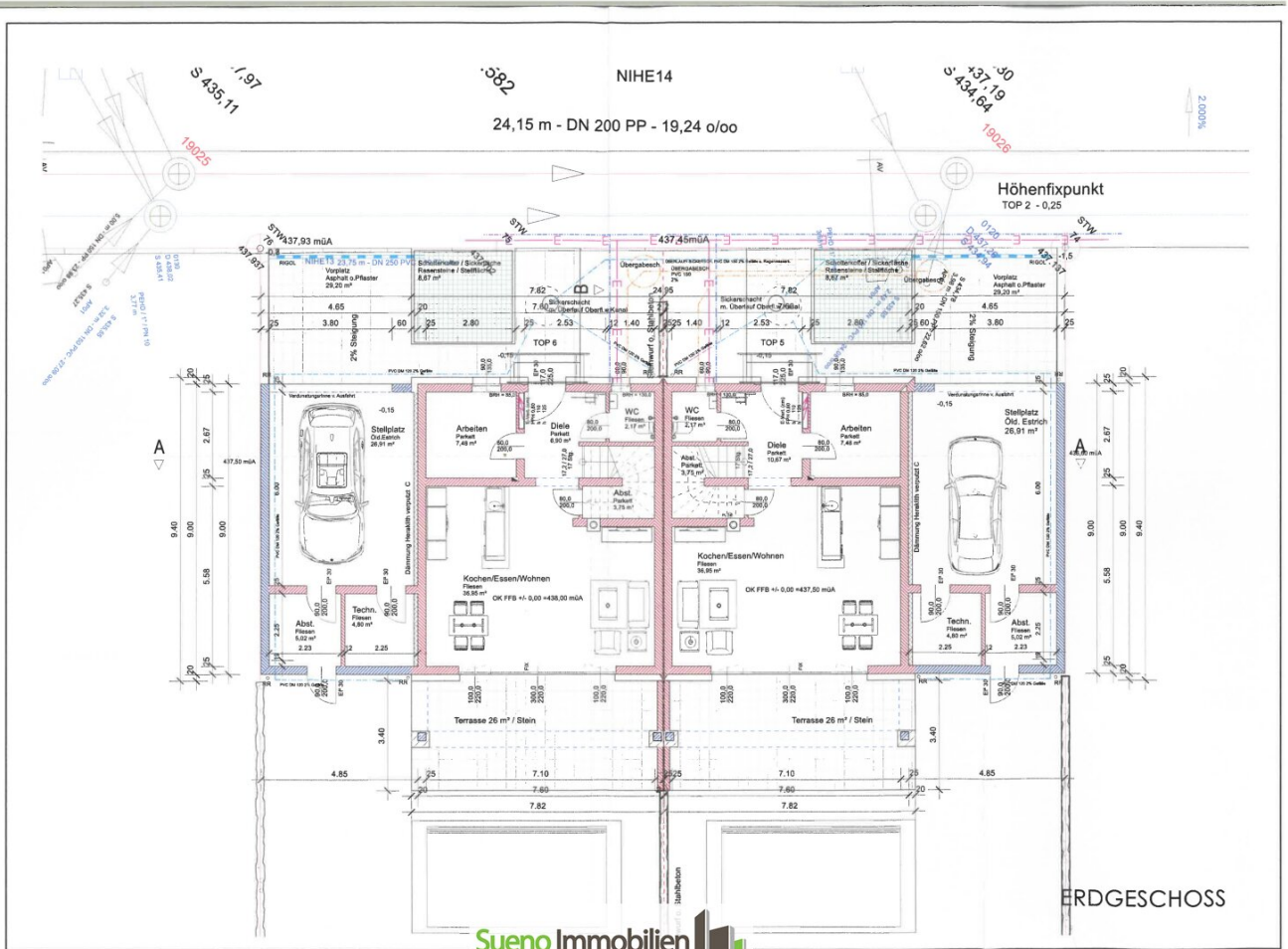


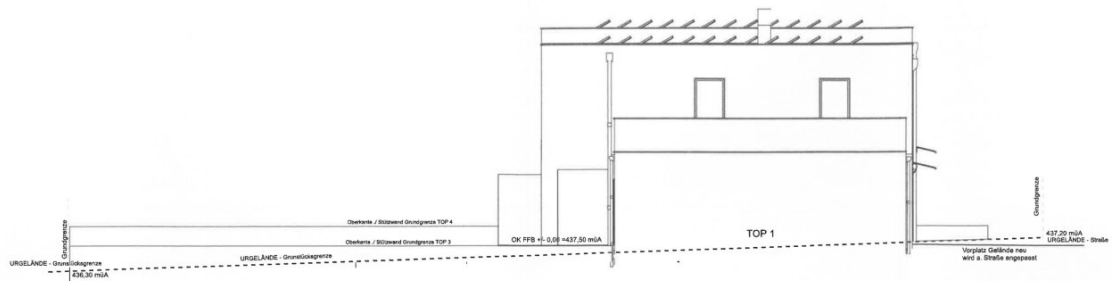
SÜDOSTANSICHT



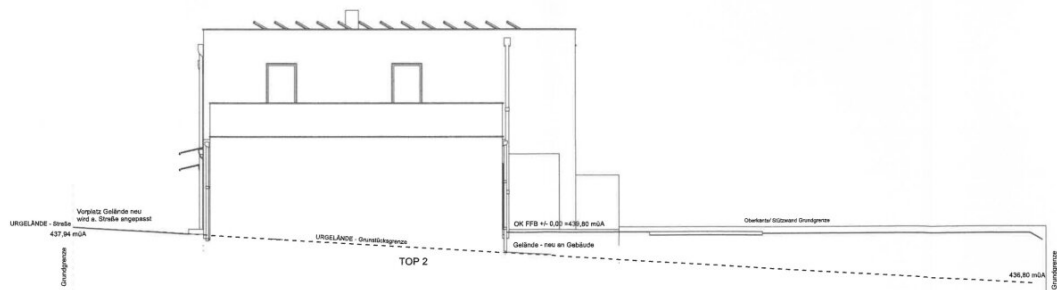




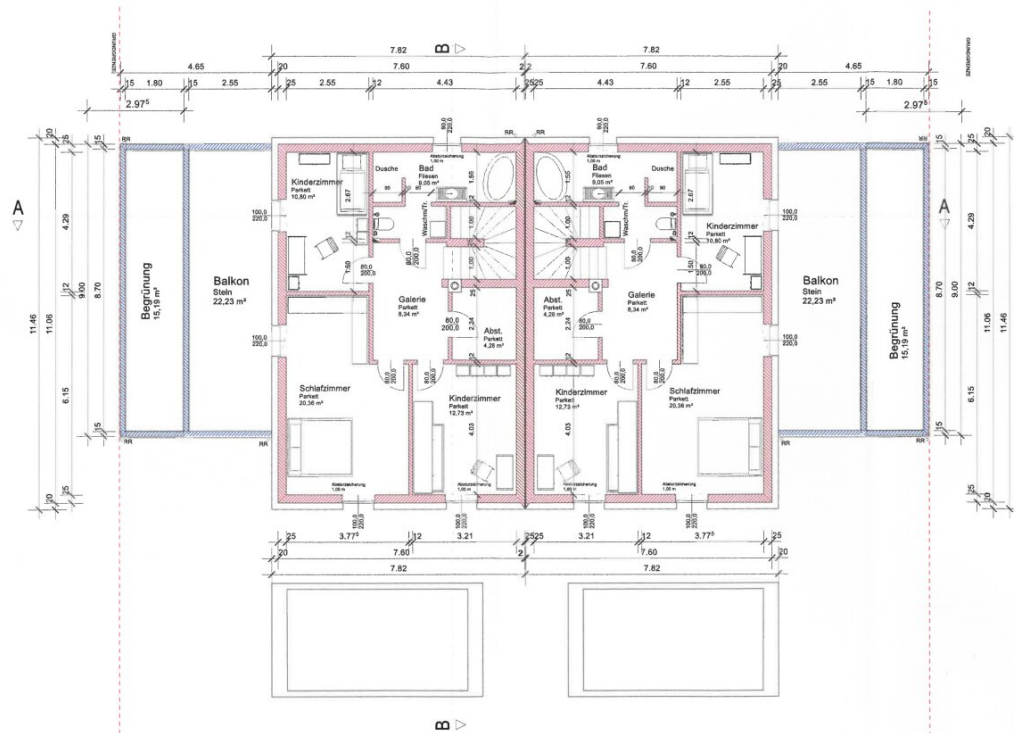




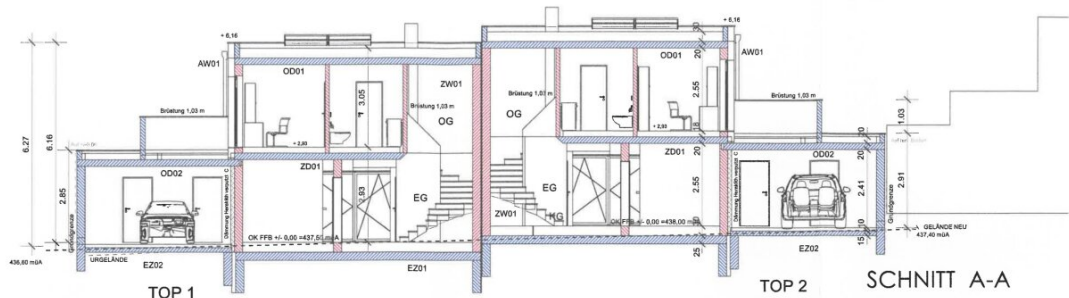
NORDOSTANSICHT



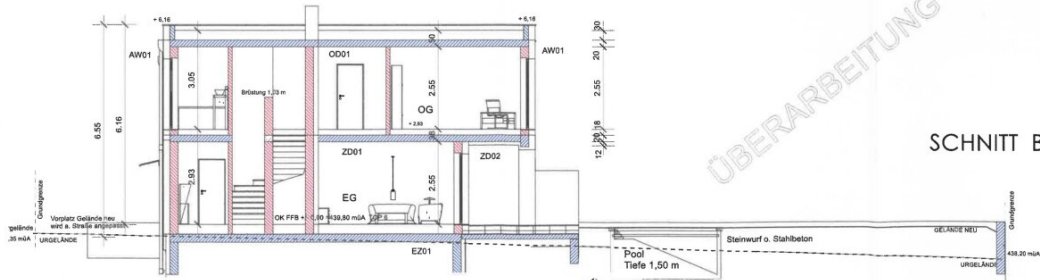
SÜDWESTANSICHT



OBERGESCHOSS



<b>OD01</b> Oberste Geschoßdecke Folie 0,01 cm EPS 30,00 cm Folie 0,01 cm Stahlbeton 20,00 cm Gesamtstärke 50,02 cm A2 / RE160	<b>AW01</b> 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	<b>ZW01</b> 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	<b>AW02</b> Außenwand Garage Putz 0,20 cm Spachtel 0,30 cm STB Fertigstell 25,00 cm Putz 1,50 cm Gesamtstärke 27,00 cm A2 / RE160	<b>EZ01</b> 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	<b>EZ02</b> Erdanliegender Fußboden Stellplatz Estrich Bd. 10,00 cm Folie 0,02 cm Unterbau STB 15,00 cm Gesamtstärke 35,00 cm A2 / RE160	<b>ZD02</b> Zwischendecke über Luft EG Belag 1,00 cm Estrich 7,00 cm Folie Schüttung/ Trittschalld. 10,00 cm Stahlbeton 20,00 cm Dämmung 12,00 cm Gesamtstärke 50,00 cm A2 / RE160
---	---	--	--	---	--	---







# Objektbeschreibung

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

**133 m² Wohnfläche | € 434.999 | schlüsselfertig | Fertigstellung Herbst 2026**

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