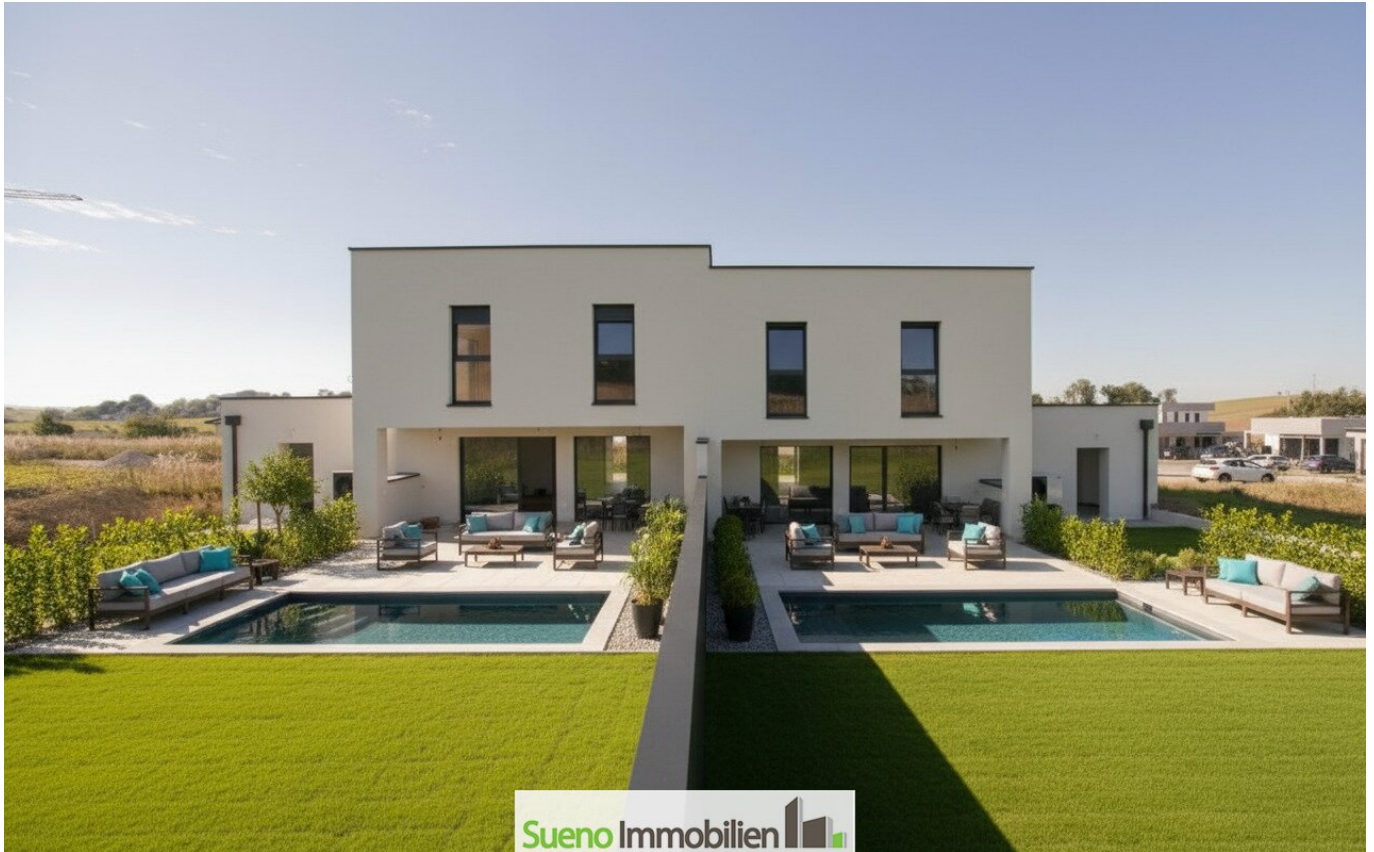


**Bezugsfertig Herbst 2026 - TOP 3. Nähe Wels in
Niederthalheim– stilvolles Doppelhaus mit Weitblick ins
Grüne**



Objektnummer: 7879/287

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



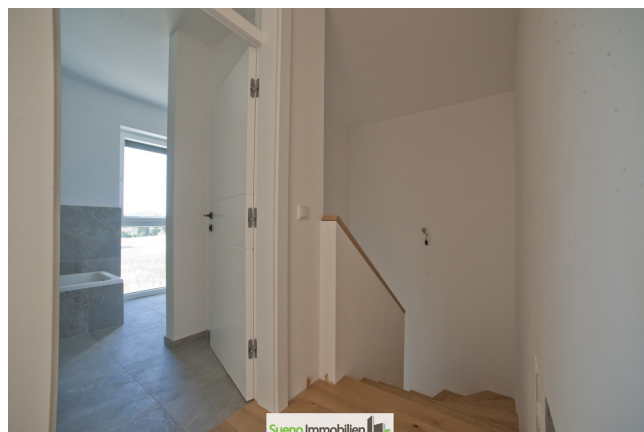
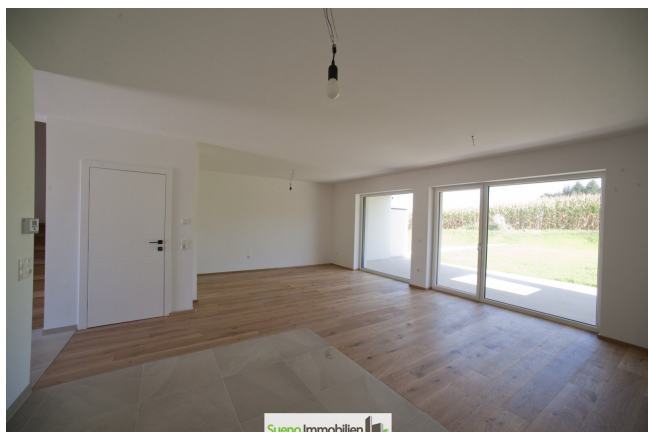
Anna Krammer

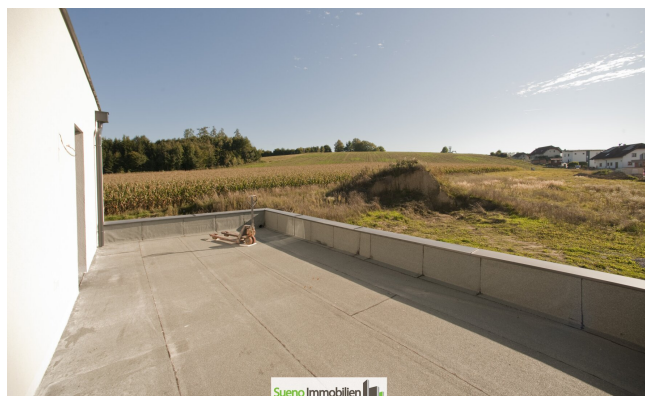
Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 670 5081221

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









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 right, wearing a suit and glasses, and the woman is on the left, 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

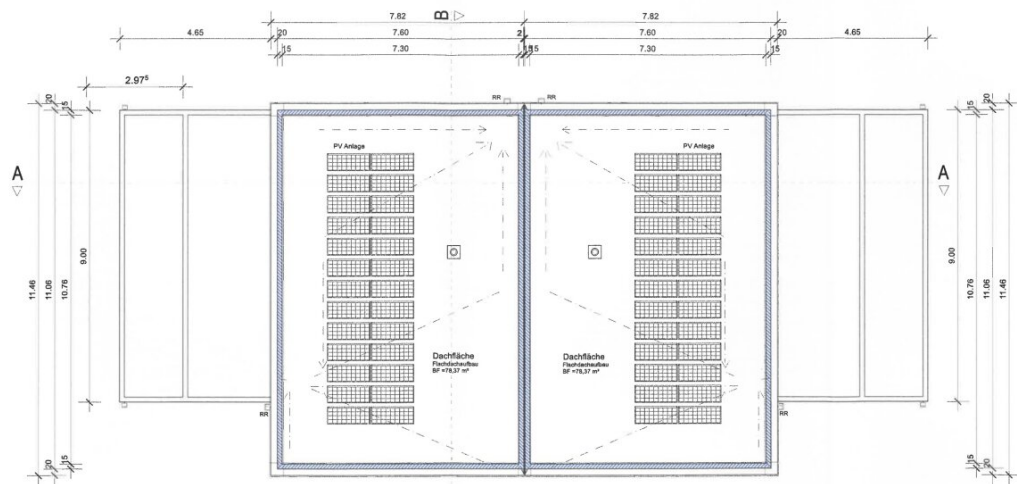
www.sueno.at

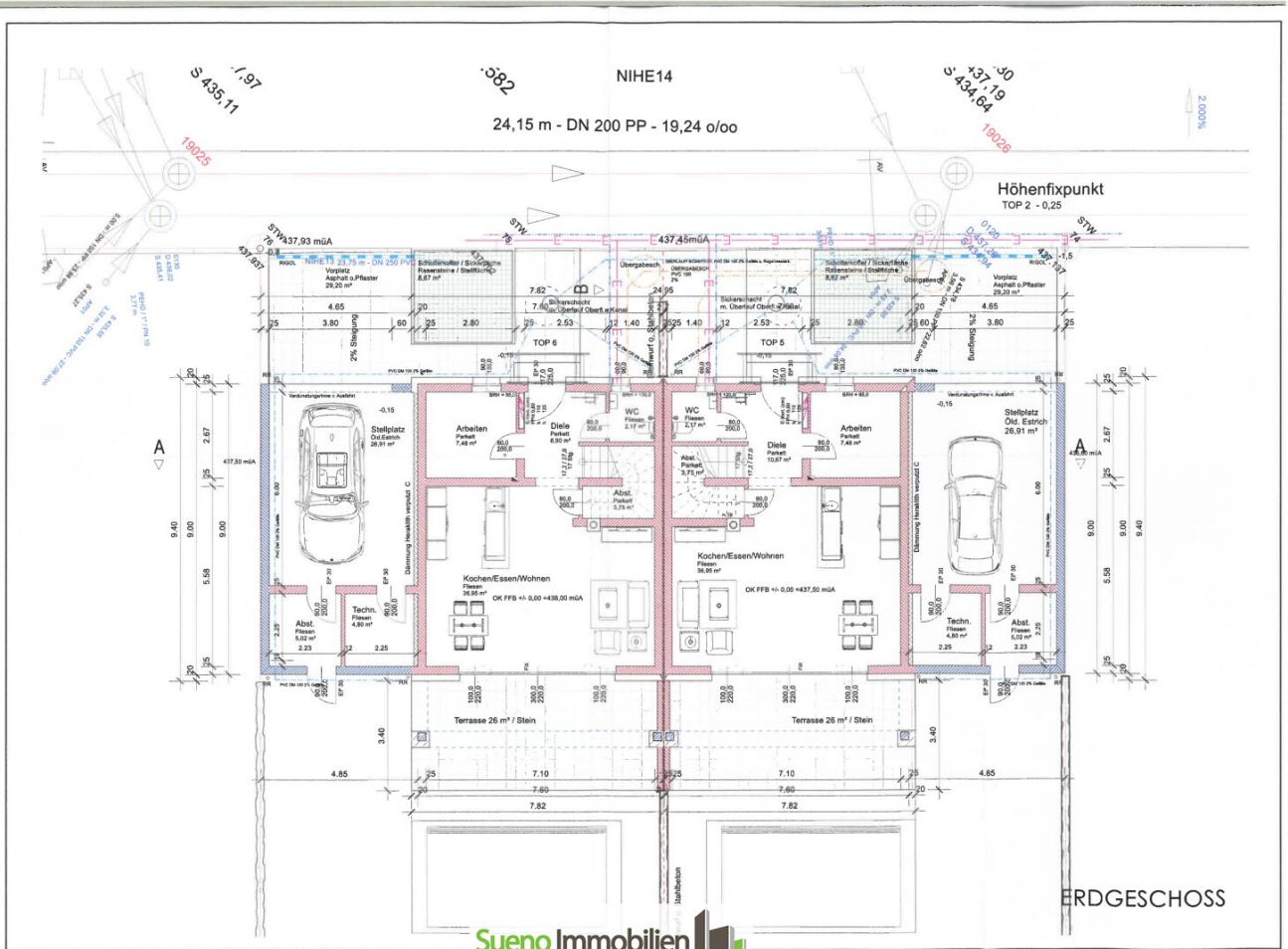


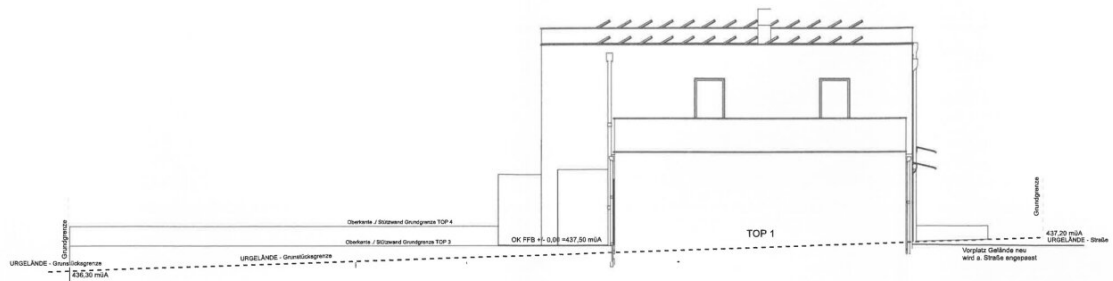
NORDWESTANSICHT



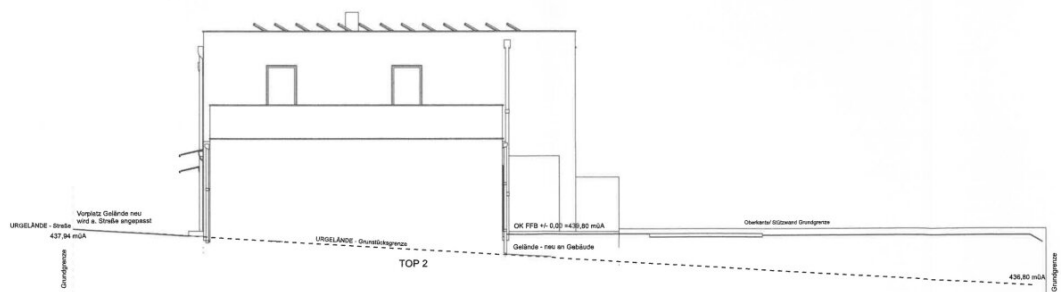
SÜDOSTANSICHT





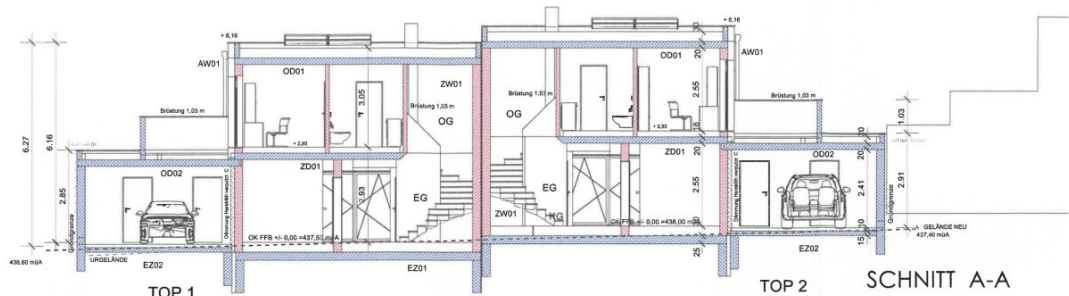


NORDOSTANSICHT

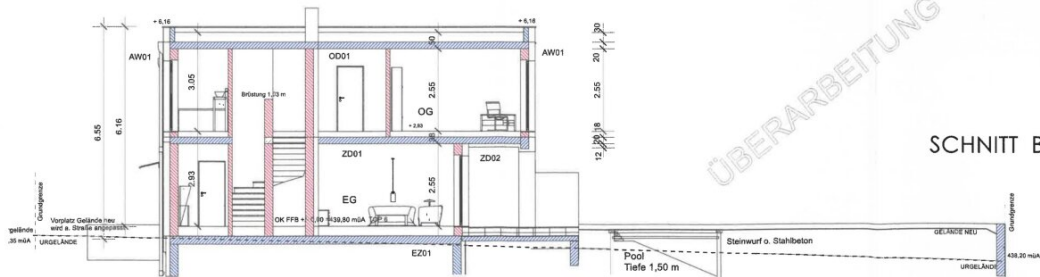


SÜDWESTANSICHT





OD01	Oberste Geschosdecke	AW01	Außenwand Wohnhaus	ZW01	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 Bld. 10,00 cm
	EPS 30,00 cm		Spachtel 0,30 cm		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		Stahlbeton 20,00 cm		Trennwände der Einheiten		Schüttung EPS 14,00 cm		Schüttung/ Trittschalld. 10,00 cm
	Gesamtstärke 36,00 cm A2 / REI60		Gesamtstärke 47,00 cm A2 / REI60				Stahlbeton 25,00 cm		Dämmung 12,00 cm
							Rüftung u. Bedarf		Gesamtstärke 50,00 cm A2 / REI60
							Gesamtstärke 55,00 cm A2 / REI60		





Objektbeschreibung

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

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

Top 4 bereits verkauft.

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!

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