

**Fertigstellung Herbst 2026 3er-Reihenhaus- TOP5 & TOP
7.Nähe Wels in Niederthalheim– modern, ruhig, im Grünen
- Fertigstellung Herbst 2026**



Objektnummer: 7879/290

Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Art: | Haus - Reiheneckhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4692 Niederthalheim |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 125,00 m ² |
| Kaufpreis: | 424.999,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Anna Krammer

Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 670 5081221

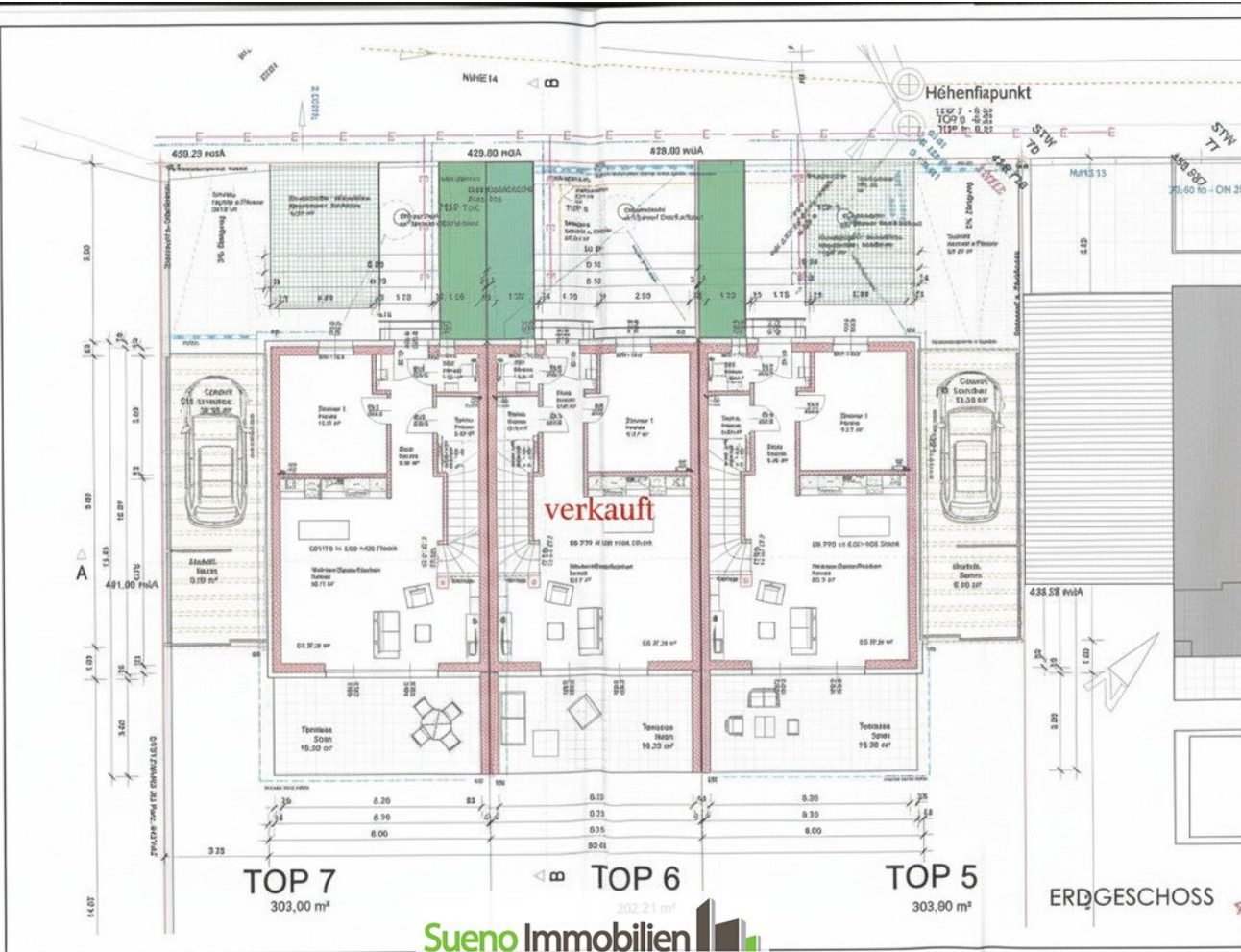
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

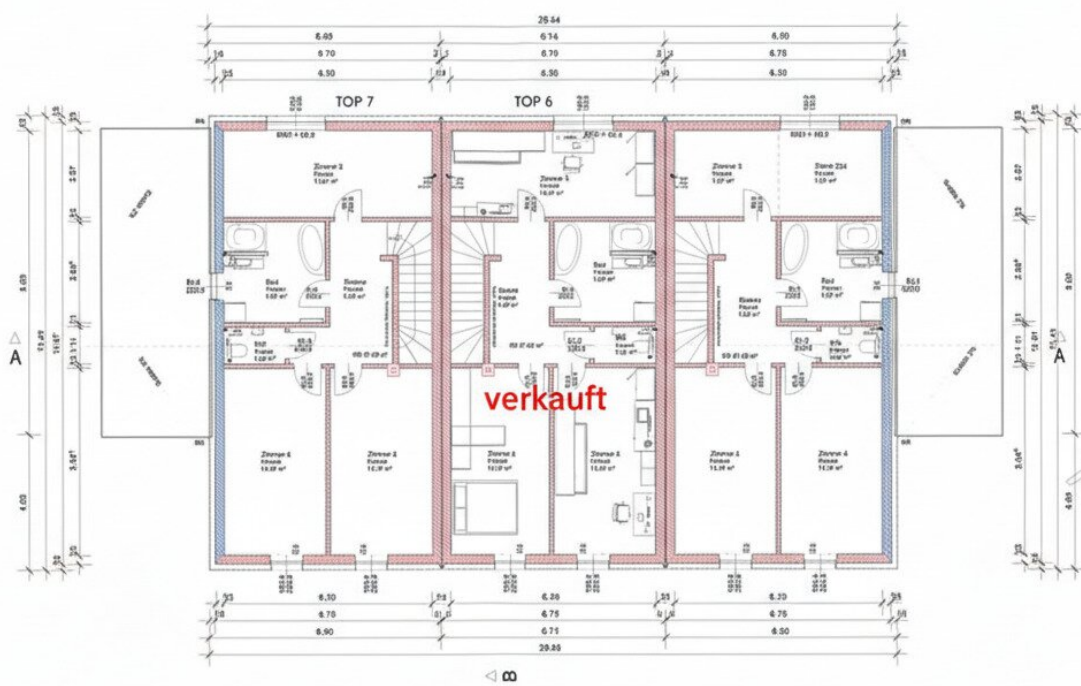
500 Euro in BAR für Tippgeber zu Immobilienverkauf



Sueno Immobilien
Bewertung - Vermarktung - Finanzierung
Sueno Immobilien

www.sueno.at

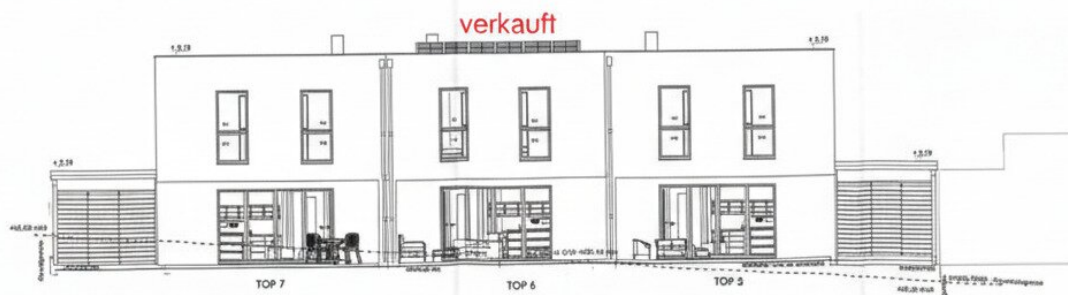




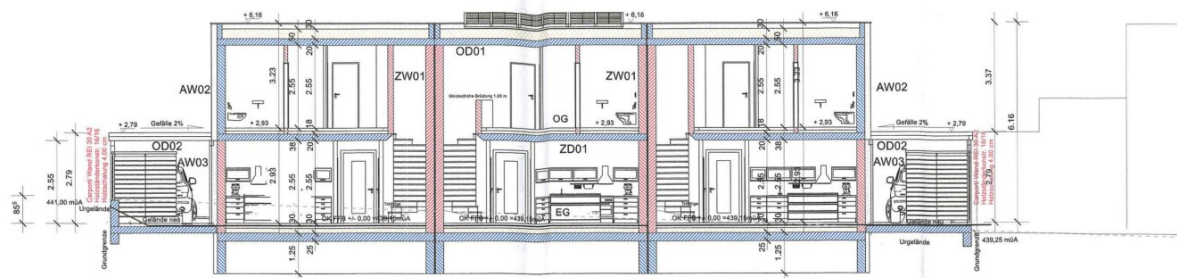
OBERGESCHOSS



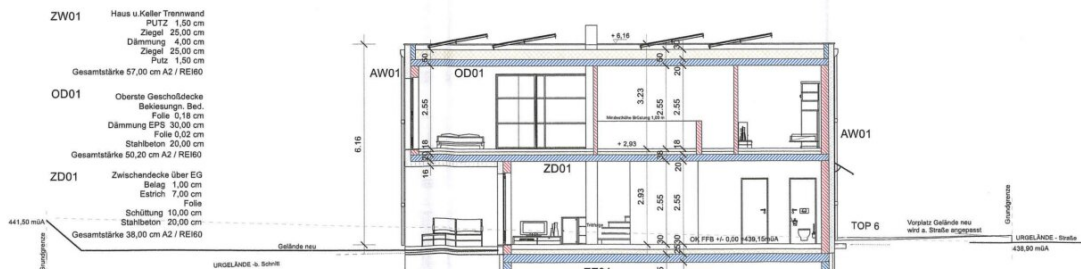
NORDWESTANSICHT



SÜDOSTANSICHT



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

ZW01 Haus u. Keller Trennwand
 PUTZ 1,50 cm
 Ziegel 25,00 cm
 Dämmung 4,00 cm
 Ziegel 25,00 cm
 Putz 1,50 cm
 Gesamtstärke 57,00 cm A2 / REI90

OD01 Oberste Geschosdecke
 Beklebung: Bel.
 Folie 0,18 cm
 Dämmung EPS 30,00 cm
 Folie 0,02 cm
 Stahlbeton 20,00 cm
 Gesamtstärke 50,20 cm A2 / REI60

ZD01 Zwischendecke über EG
 Belag 1,00 cm
 Estrich 7,00 cm
 Folie
 Schüttung 10,00 cm
 Stahlbeton 20,00 cm
 Gesamtstärke 38,00 cm A2 / REI60

EZ01 Erdanliegender Fußboden
 Belag 1,00 cm
 Estrich 7,00 cm
 EPS 10,00 cm
 Schüttung 12,00 cm
 Stahlbeton 25,00 cm
 Rollierung n. Bedarf
 Gesamtstärke 55,00 cm A2 / REI60

OD02 Dachkonstr. Carport
 Dachspappe Zieg gelblamnt 1,00 cm
 Lattung Holz Nut/Fed o. F 4,00 cm
 Lage Holz 10,00 cm
 Trenn Holz 10/16 16,00 cm
 Gesamtstärke 31,00 cm A2 / REI90

AW01 Außenwand Wohnhaus
 Putz 0,20 cm
 Spachtel 0,30 cm
 Polystrol- Hartschaumpl. 20,00 cm
 Planblockziegel 25,00 cm
 Putz 1,50 cm
 Gesamtstärke 47,00cm A2 / REI90

AW02 Außenwand Wohnhaus
 Putz 0,20 cm
 Spachtel 0,30 cm
 Polystrol- Hartschaumpl. 20,00 cm
 Stahlbeton 25,00 cm
 Putz 1,50 cm
 Gesamtstärke 47,00cm A2 / REI90

AW03 Außenwand Wohnhaus
 Putz 0,20 cm
 Spachtel 0,30 cm
 Steinwolle 20,00 cm
 Planblockziegel 25,00 cm
 Putz 1,50 cm
 Gesamtstärke 47,00cm A2 / REI90

BAULICHER SCHALLSCHUTZ

Außenbauteile opak 43 dB
 Fenster u. Außentüren Rw 28
 Fenster u. Außentüren Rw+Ctr 23
 Trennwände der Einheiten 48 dB

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

Objektbeschreibung

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

125 m² Wohnfläche | € 424.999 pro Einheit | schlüsselfertig | Fertigstellung Herbst 2026

TOP 6/ Mittelreihenhaus bereits verkauft.

Dein Platz zum Ankommen – kein Standard, sondern Stil mit Anspruch

Dieses moderne Reihenhaus am Feldrand bietet dir das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen und eine gute Verkehrsanbindung.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit offenem Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmern, einem eigenen Homeoffice sowie Terrasse und Dachterrasse mit herrlichem Ausblick schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

? **Ausstattung, die überzeugt:**

- Hochwertige Josko-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Überdachte Terrasse im Erdgeschoss mit Blick ins Grüne
- Fußbodenheizung & effiziente Luftwärmepumpe
- Edle Parkett- und Fliesenböden
- Kaminanschluss & PV-Vorbereitung inklusive
- Optionaler Carport mit praktischem Abstellraum

? **Faire Preise – geringe Betriebskosten**

? **Finanzierung leicht gemacht**

Wir begleiten dich gerne mit unabhängiger Beratung auf dem Weg zu deinem Eigenheim.

Informiere dich jetzt und sichere dir dein Traumhaus!

*Symbolbild - Etwaige Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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