

## **Wohnjuwel über den Dächern von Thalheim, mit Loggia und Traunblick**



**Objektnummer: 640**

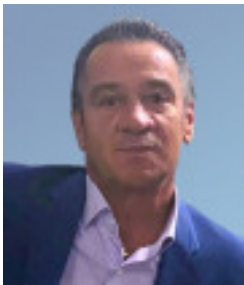
**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Thalheim bei Wels
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	77,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	224.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,24 €
<b>Heizkosten:</b>	72,51 €
<b>USt.:</b>	33,75 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

PREIS VERHANDLUNGSBASIS

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641

H +43 (0) 664 355 86

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



**ZU VERKAUFEN**

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

**immoagentur**  
Immobilien und mehr  
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

termin zur














**immoagentur**  
[www.herz-immoagentur.at](http://www.herz-immoagentur.at)

**IHR  
 IMMOBILIEN-  
 MAKLER  
 VOR ORT**

**IMMOBILIEN  
 UND MEHR**

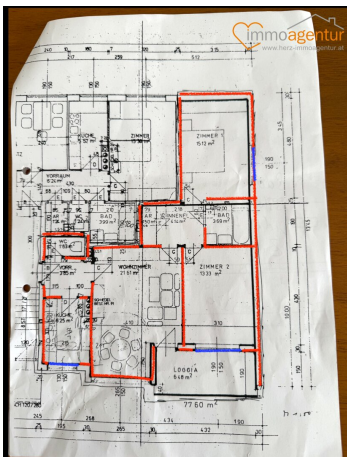


**Linzer Straße 117 in 4614 Marchtrenk**  
**+43 (0) 664 - 355 86 22, [office@herz-immoagentur.at](mailto:office@herz-immoagentur.at)**

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN**







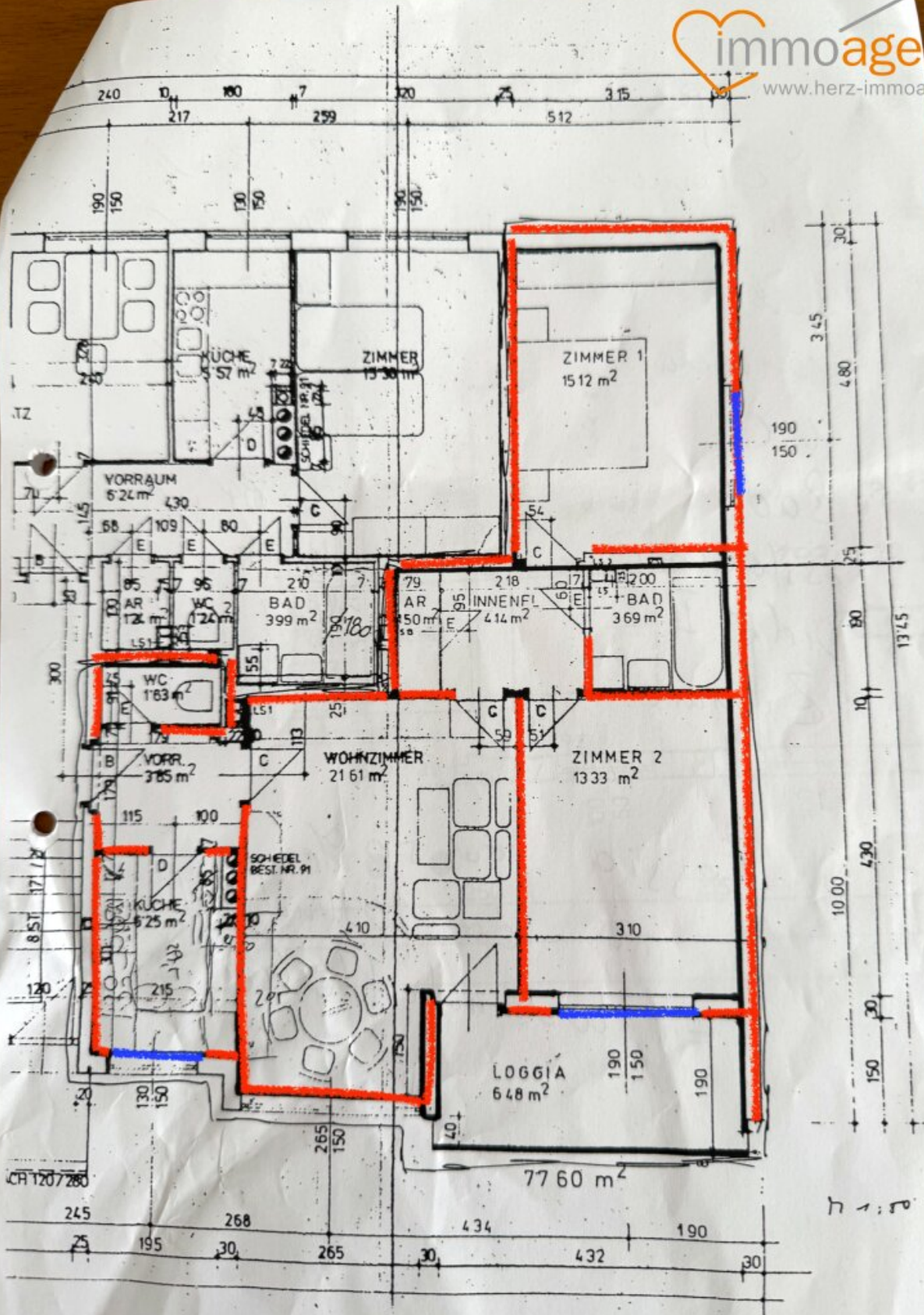
**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**

Michael Tüchler, MBA MPA +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at





# Objektbeschreibung

## **Wohnjuwel über den Dächern von Thalheim! Loggia mit Traunblick!**

Toplage – Traumblick – Lebensqualität! Ihr Platz über den Dächern von Thalheim wartet!

Diese helle, ca. 78 m<sup>2</sup> große teilmöblierte 3- Zimmer- Wohnung mit Loggia und Panoramablick, begeistert auf Anhieb. Genießen Sie den unverbaubaren Blick über Thalheim, auf die Marienwarte am Reinberg und weit hinein nach Wels.

Ein Lift bringt Sie bequem ins oberste Geschoss, hier wohnen Sie ruhig, sonnig und mit viel Privatsphäre. Das Gebäude wurde 2010 umfassend thermisch saniert (Fenster, Fassade, Dach) und verfügt über eine Fernwärme- Heizung.

### **Ausstattung & Highlights:**

- **Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia**
- **Unverbaubarer Ausblick & absolute Ruhelage**
- **Lift bis ins oberste Geschoss**
- **Fernwärme, saniertes Gebäude (2010)**
- **Kfz-Stellplatz, Kellerabteil, Fahrradraum, Waschküche**
- **Gepflegter Gemeinschaftsgarten**

Ideal als Eigenheim oder Investment! Wohnen mit Weitblick in einer der begehrtesten Lagen rund um Wels! Jetzt ankommen, aufatmen und genießen

### **Highlights**

- **Traumlage direkt an der Traun**



- Loggia mit herrlichem Fernblick
- Lift bis ins oberste Geschoss , wohnen ganz oben, ohne Nachbarn über Ihnen
- 3 Zimmer + separate Küche, WC und Badezimmer mit insges. ca. 77,6 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Gesamt ausnutzbare Fläche inkl. der Loggia sind ca. 80.80 m<sup>2</sup>,
- Fernwärme, thermisch saniert (Fenster, Fassade, Dach 2010)
- Eigener Kfz-Stellplatz
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsräume wie Fahrradraum & Waschküche und Gemeinschaftsgarten
- Ideal als Eigenheim oder Anlageobjekt

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie den Zauber dieser außergewöhnlichen Wohnung!**

**Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?**

**Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die beste Lösung für Sie!**

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname,**

**Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: In die angegebene Wohnnutzfläche wurden 50% der Loggiafläche eingerechnet. Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar. Energieausweis ist in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap