

**Gartenstraße, Niederthalheim. Letzte Möglichkeit, ein  
Erstbezug-Reihenhaus mit über 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
belagsfertig um € 359.000,-- oder schlüsselfertig um €  
386.000,-- zu kaufen.**



Luftaufnahme\_Niederthalheim

**Objektnummer: 7359/3579**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenstraße
Art:	Haus - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4692 Niederthalheim
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,34 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Reindl

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 7672 22 1 22  
H +43 699 107 710 71  
F +43 7672 221 22 50

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







RE/MAX





**Architectural Floor Plan**

**Rooms and Dimensions:**

- Wohnzimmer (Living Room):** Parkett, 29.69m²
- Küche (Kitchen):** Parkett, 10.08m²
- Speis (Dining Room):** Fliesen, 2.46m²
- Zimmer 1 (Bedroom):** Parkett, 8.04m²
- WC (Toilet):** Fliesen, 2.06m²
- Haustechnik (Technical Room):** Fliesen, 3.22m²
- Eingang (Entrance):** Fliesen, 5.48m²
- Diele (Hallway):** Parkett, 10.21m²

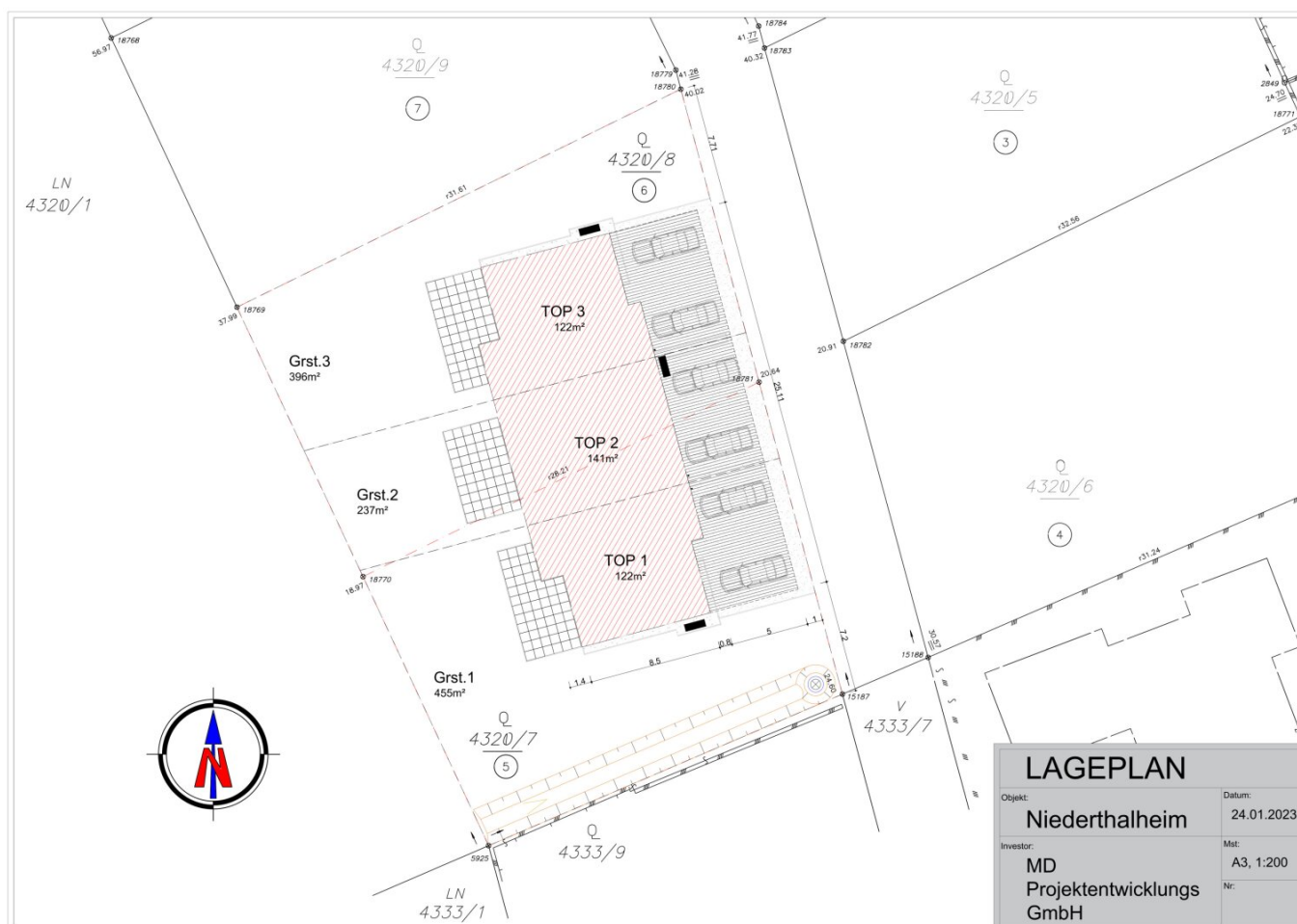
**Dimensions and Details:**

- Overall Dimensions:** 1005.4 (width) x 1105 (depth).
- Room Dimensions:**
  - Wohnzimmer: 193.4 x 454
  - Küche: 280 x 360
  - Speis: 161 x 153
  - Zimmer 1: 122.8 x 259.9
  - WC: 120 x 172
  - Haustechnik: 172 x 197.5
  - Eingang: 309.4 x 192.4
- Door and Window Details:**
  - PH=0, PH=105, PH=90, PH=10
  - 80/200, 80/210, 110/210, 110/130
- Other Features:** Staircase, Balcony (11.00m²), and various wall thicknesses (e.g., 12, 17, 21, 25, 29.5).

This is a detailed architectural floor plan of a three-bedroom apartment. The plan includes the following rooms and features:

- Zimmer 2:** 15.52m², located at the top left.
- Bad:** Fliesen 12.16m², located at the top right, containing a bathtub, toilet, and sink.
- Schrankraum:** Parkett 6.00m², located on the left side, containing a wardrobe.
- Diele:** Parkett 7.15m², located in the center, serving as a hallway.
- Schlafzimmer:** Parkett 17.47m², located at the bottom left.
- Zimmer 3:** Parkett 11.80m², located at the bottom right.
- Staircase:** A spiral staircase is located in the center-right area.
- Entrances:** Two main entrances are shown at the top and bottom, each with a small porch area (PH=0) and a door.
- Dimensions:** Various dimensions are provided for rooms and overall sections, such as 193.4, 255.9, 217, 237, 107, 300, 60, 80, 60, 17, 381.5, 62.5, 155, 458, 240.5, 177, 309.4, 192.4, 110, 216, 160, 115, 80, 200, 80, 200, 199, 169, 21, 21, 392.9, 122.8, 309.4, 105, 81.6, 21, 21, 105, 105, 454, 105, 155.6, 110, 216, 110, 216.
- Architectural Details:** The plan shows doors, windows, and furniture placement, including a bathtub, toilet, sink, and wardrobe.

Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Neubauprojekt zum Fixpreis! 3 Reihenhäuser in Top Qualität in ruhiger sonniger Siedlungslage in Niederthalheim.

Das Haus ist aktuell noch belagsfertig ausgeführt. Bei der Ausstattung können noch Ihre Wünsche berücksichtigt werden, wobei Käufer aus diesem oder anderen vergleichbaren Projekten fast ausschließlich die hochwertige schlüsselfertige Ausstattung gewählt haben. Überzeugen Sie sich in unserem Musterhaus. Die Kosten für die Ausführung "schlüsselfertig" liegen bei € 27.000,--,

Also schlüsselfertig um € 386.000,--!!!!

.

Das Haus, egal ob belags- oder komplett schlüsselfertig, ist inkl. kostensparender Wärmepumpenheizung, inkl. Doppelcarport, inkl. Terrasse, inkl. Sonnenschutz, inkl. Außenanlagen und vielem mehr ausgestattet.

Sie brauchen nur mehr Ihre eigene Küche und das Mobiliar.

Zusätzlich werden von der Gemeinde noch Anschlussgebühren für Wasser/Kanal und Verkehrsflächenbeitrag in Höhe von ca. € 13.000,-- verrechnet.

Im Gegensatz zu den meisten vergleichbaren Häusern haben diese Häuser 4 Schlaf-Büro-Gästezimmer. Sie haben hier im Erdgeschoß noch einen zusätzlichen Raum.

Viele zufriedene Familien loben die Projekte und vor allem die hohe Qualität. Überzeugen Sie sich bei einem gemeinsamen Besuch bei einem der baugleichen Nachbarhäuser. Es lohnt sich.

Übrigens: Die Häuser werden provisionsfrei für den Käufer verkauft. Unser Vermittlungshonorar übernimmt der Bauträger.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.750m

Bäckerei <7.500m

**Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <5.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap