

**NEUE barrierefreie 2-Zi-Wohnung im Zentrum von  
Thalheim, Nähe 4600 Wels!**



**Objektnummer: 7879/337**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Thalheim bei Wels
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	899,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	899,00 €
<b>Kaltmiete</b>	899,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

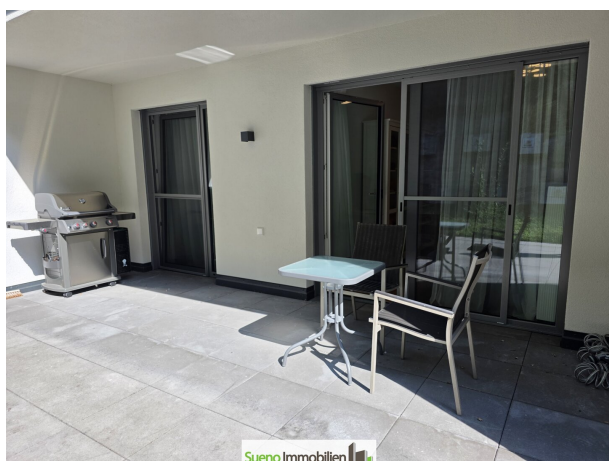
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



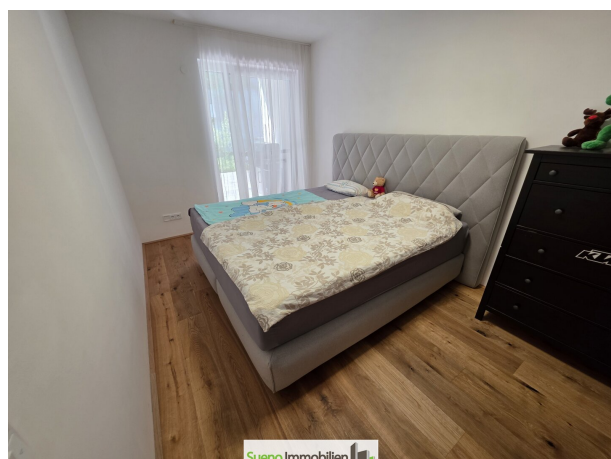
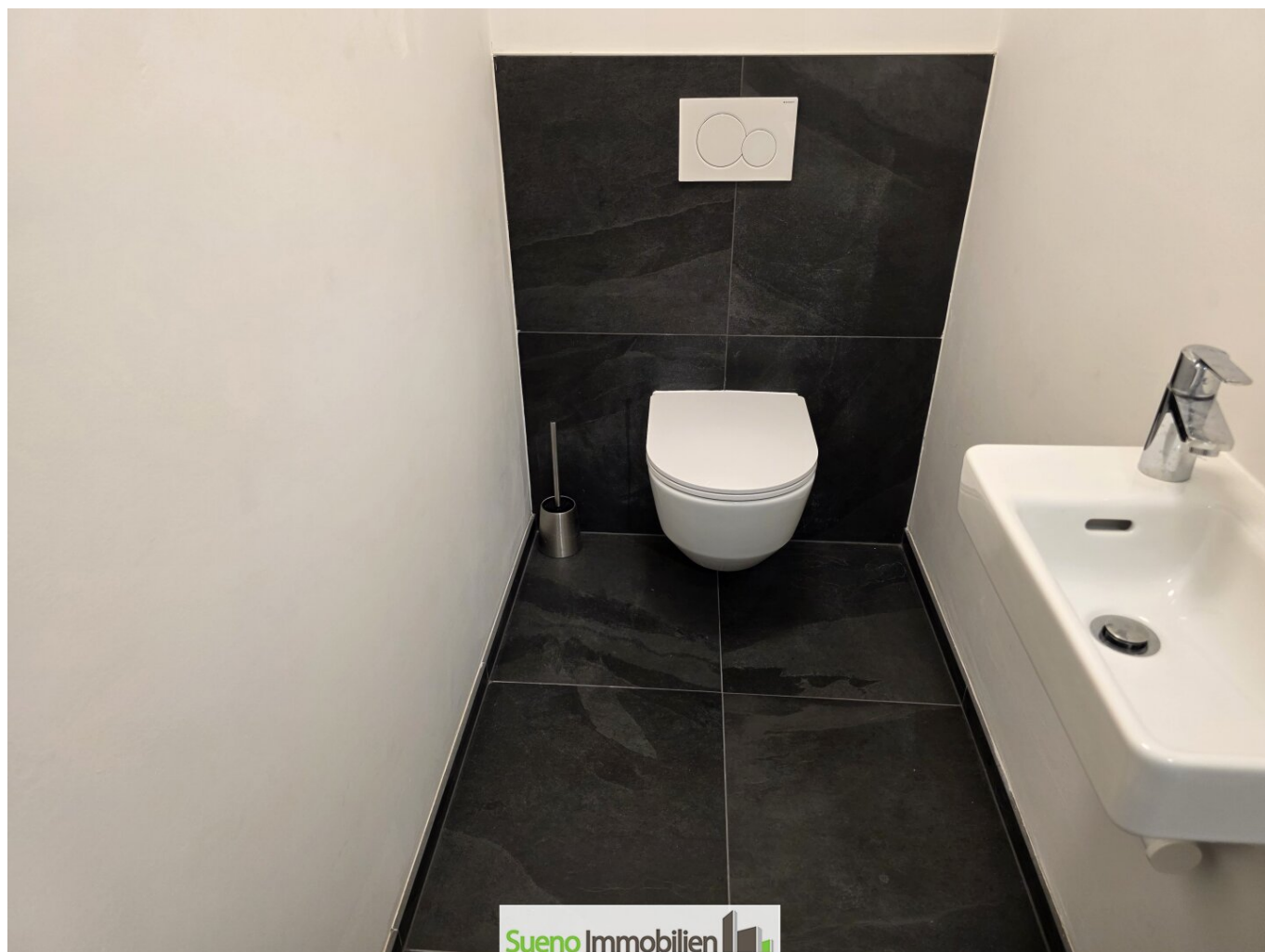
**Melanie Mayr**











**Sueno Immobilien**   
 ...wir erfüllen Wohnträume



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:  
**Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilien-treuhänder**  
 und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung

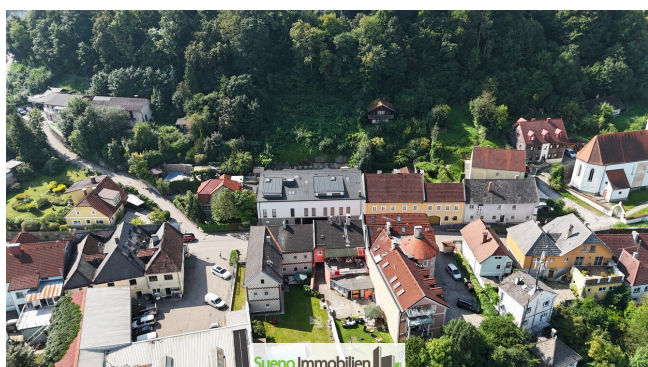
✉ [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)  [www.sueno.at](http://www.sueno.at)



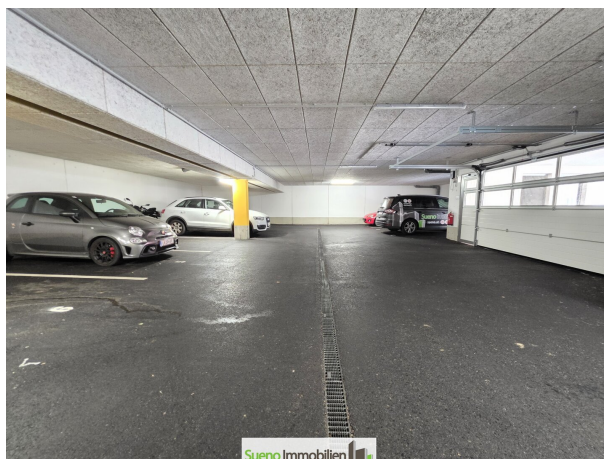




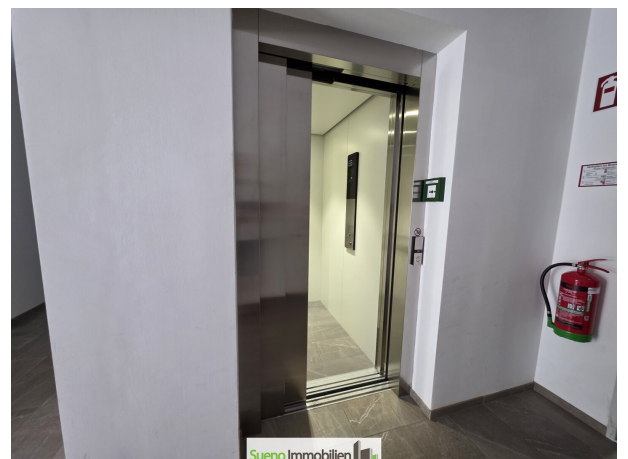
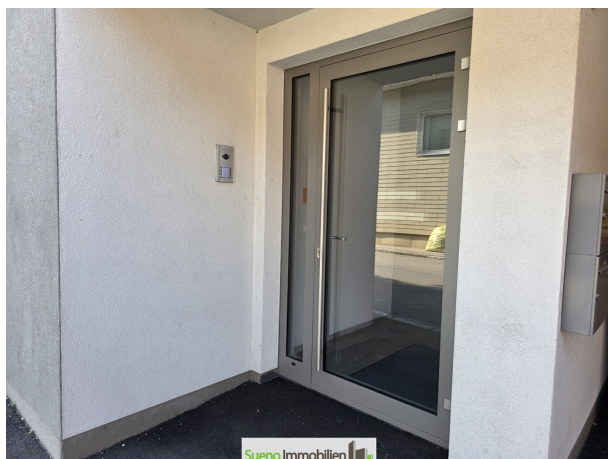








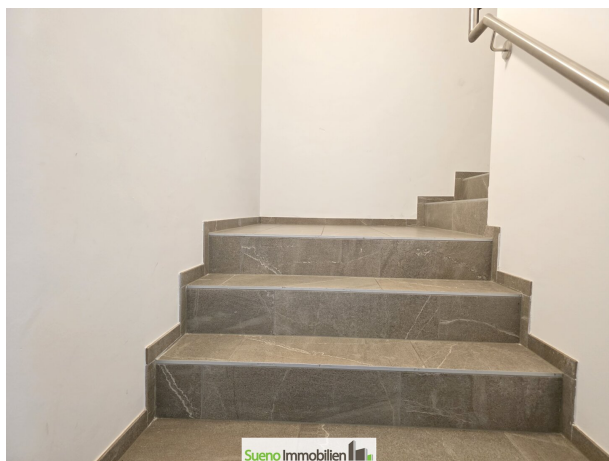








Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien





## Objektbeschreibung

**NEUE wunderschöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Thalheim, Nähe Zentrum 4600 Wels!**

**Ausführliches Bild- und Planmaterial erhalten Sie im Expose per Download von der SUENO-Website - vielen Dank!**

Die Key-Facts dieser schönen und neuen Immobilie in PREMIUM-Lage:

- Neubau am letzten Stand der Technik
- Helle Wohnräume
- Modernes Badezimmer
- Uneinsehbare Terrasse
- Lüftungsanlage in den Schlafräumen
- Hochwertige Böden
- Seniorengerecht
- Lift von der Tiefgarage in alle Etagen
- 1 Loggia mit 12,39m<sup>2</sup> vorhanden sowie daran anschließend die (freie) Terrasse mit nochmals 11,14m<sup>2</sup> - Summe 23,53m<sup>2</sup> - nebenan noch Grünfläche
- **2 Tiefgaragen-Plätze im Preis inkludiert**
- Zu dieser ETW gehörten die Stellplätze Nr. 3 und Nr. 10 in der TG



- Nahe Bushaltestelle und Einkaufszentren
- Einen Katzensprung vom Stadtkern Wels entfernt
- **WOHNUNG AUCH ALS ANLAGE GEEIGNET, da VSt-abzugsfähig!**

Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte. Eine tolle barrierefreie Wohnung mit uneinsehbarer Terrasse!

Für eine Live-Besichtigung stehen wir nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Ansprechperson: Gerald Mayr - [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap