

## **MODERNISIERTES WOHNJUWEL: 2-3 Wohneinheiten in Thalheimer Elite-Lage!**



**Objektnummer: 652**

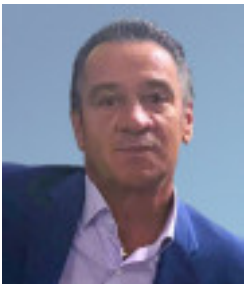
**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4600 Thalheim bei Wels |
| <b>Baujahr:</b>          | 1968                   |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert           |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 220,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 250,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 10                     |
| <b>WC:</b>               | 3                      |
| <b>Balkone:</b>          | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 22

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

termin zur

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur  
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

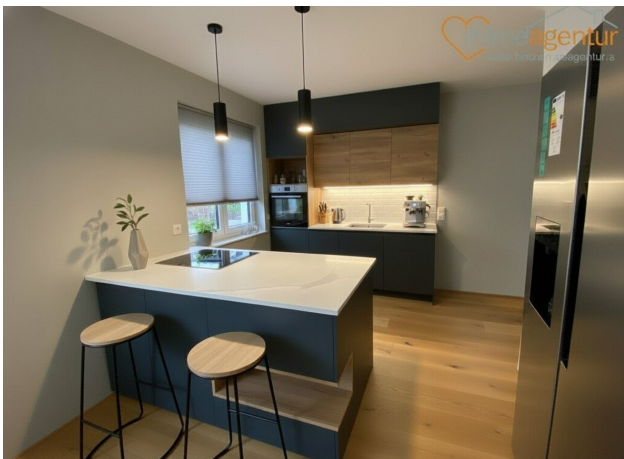
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

AUSGEZEICHNET  
TOP  
UNTERNEHMEN  
EMPFOHLEN

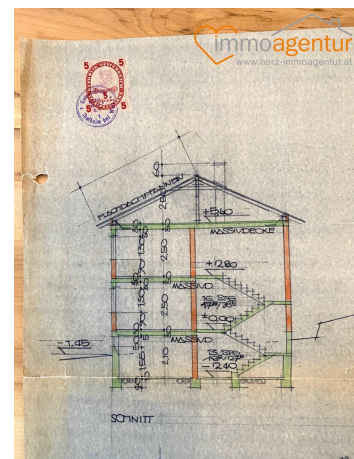
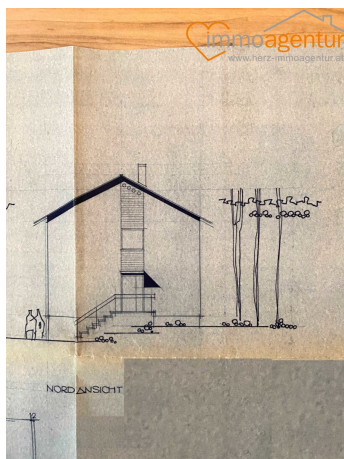
immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

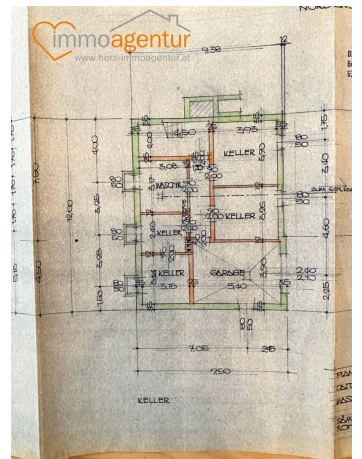
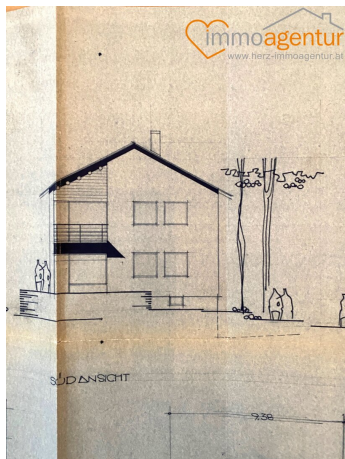
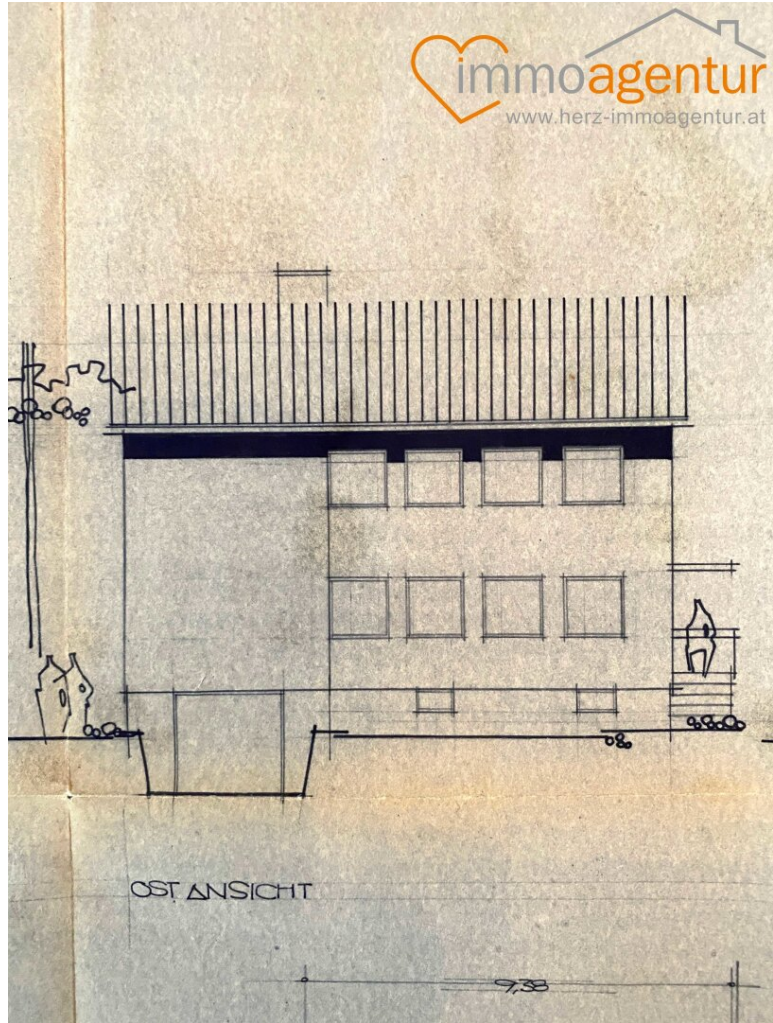
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

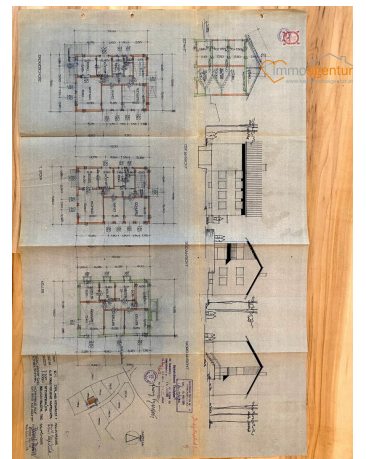
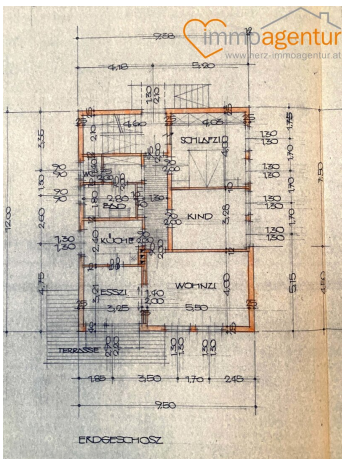
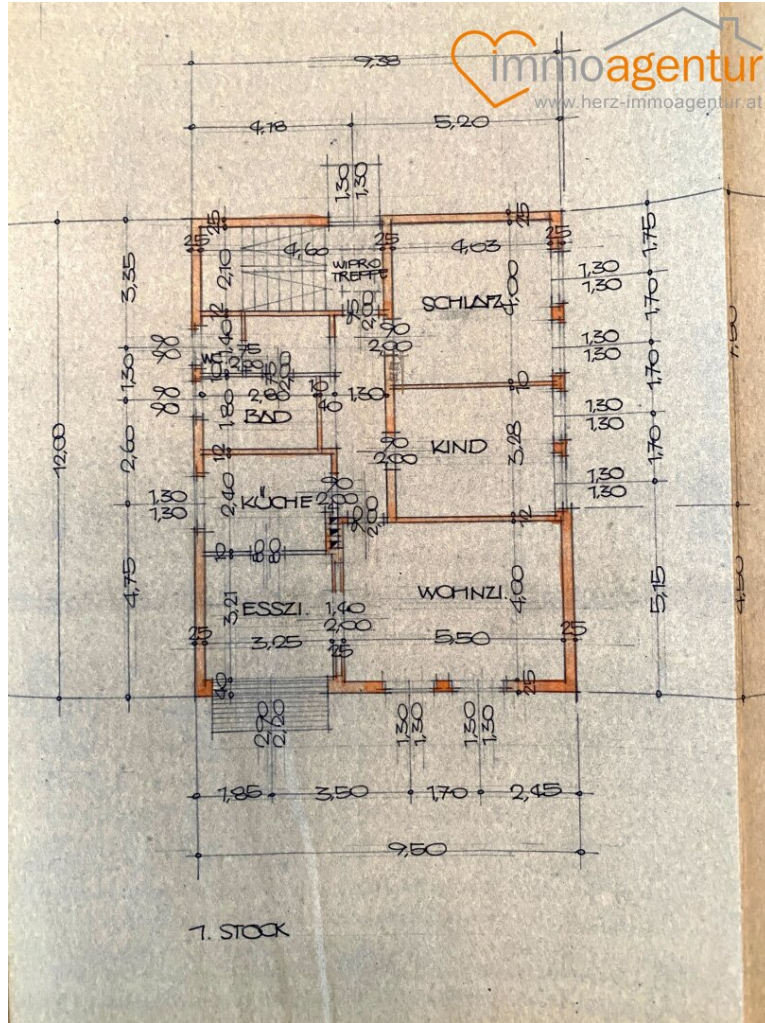














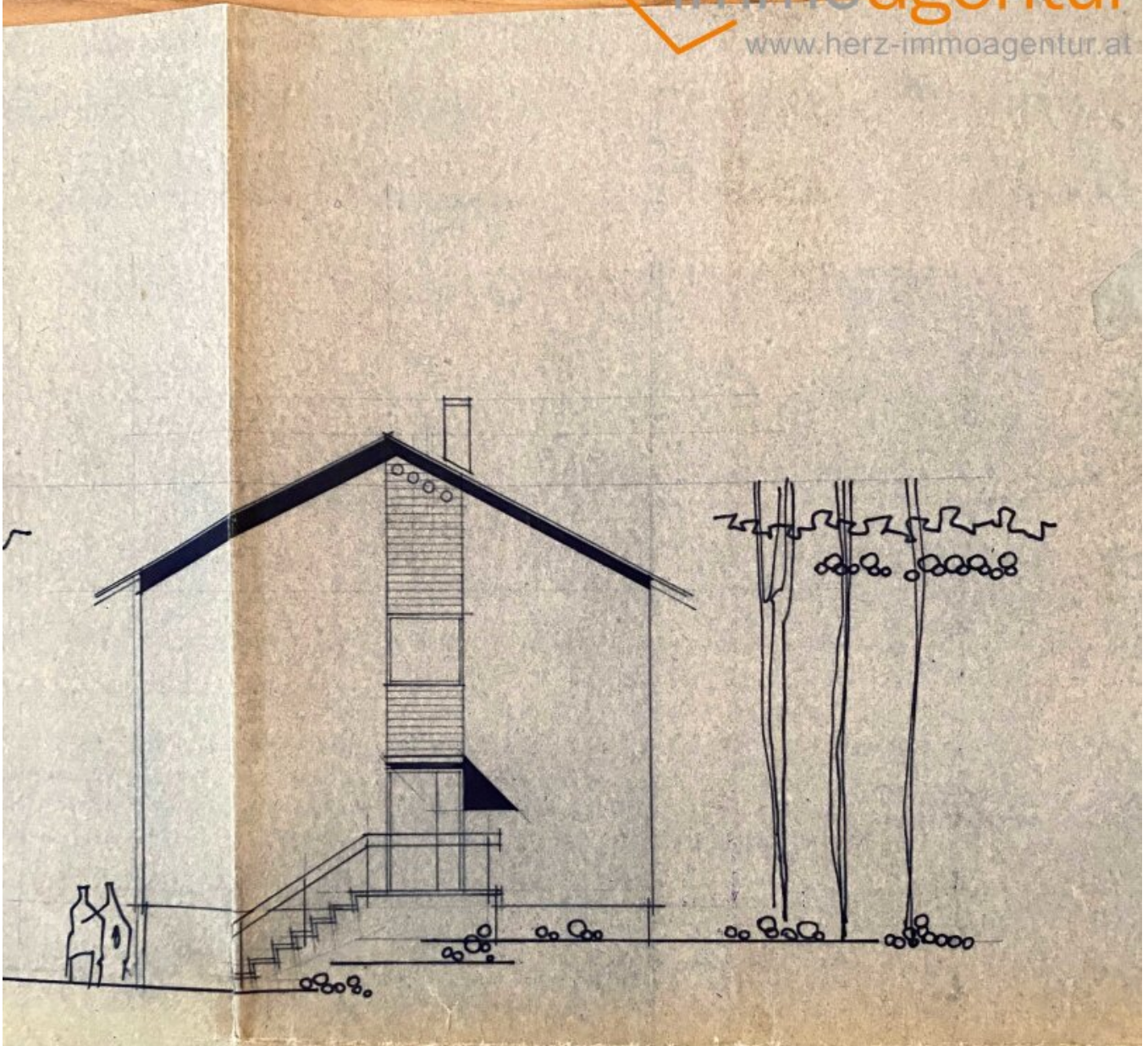
**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

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

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**



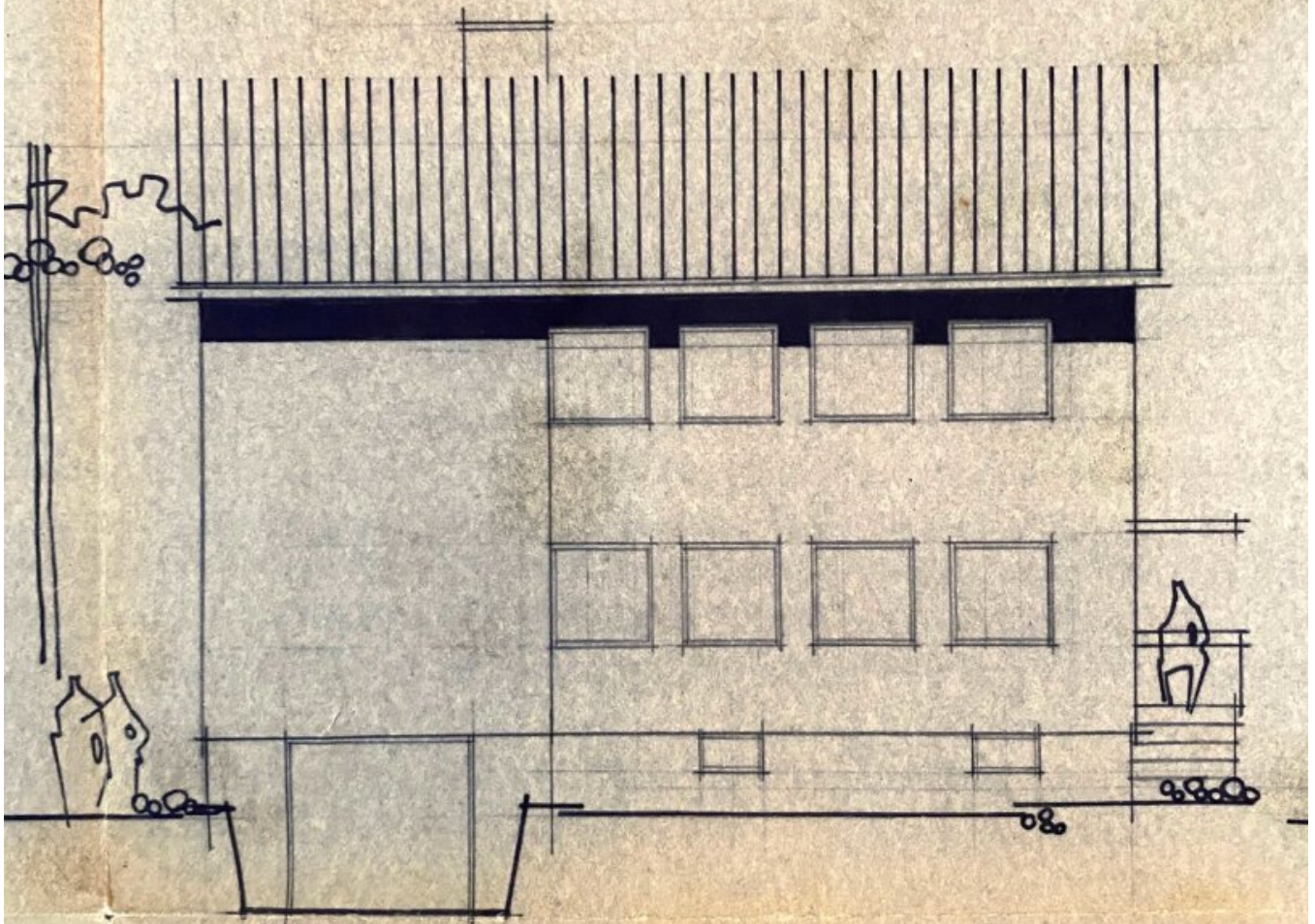
+43 (0) 7242 911 420 +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at



NORDANSICHT

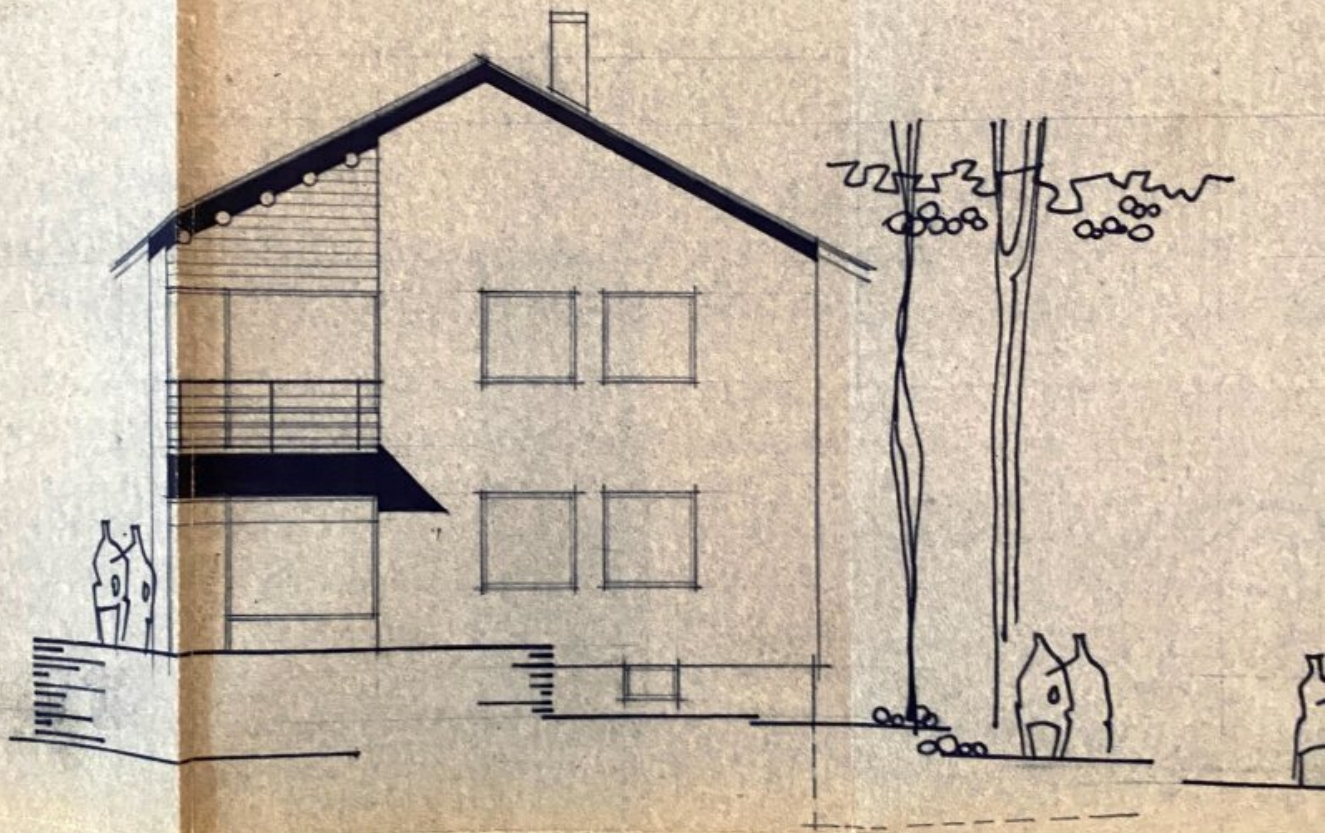
12





OST ANSICHT

9,38

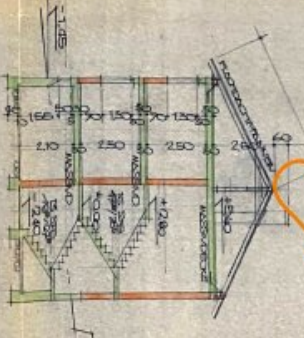


SÜDANSICHT

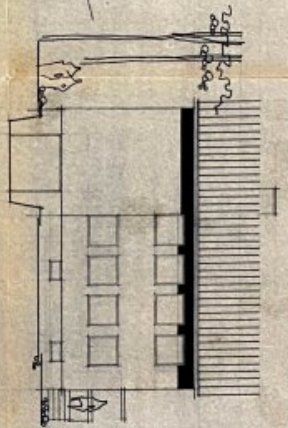
9.38



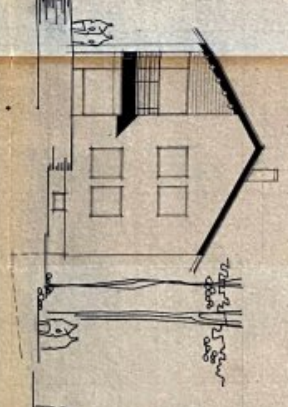
immomagentur  
www.heimimmomagentur.at



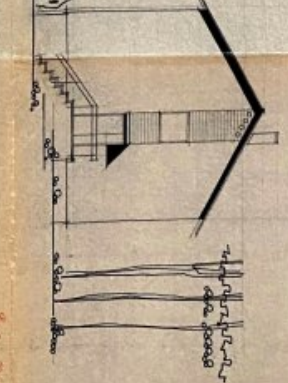
SCHNITT



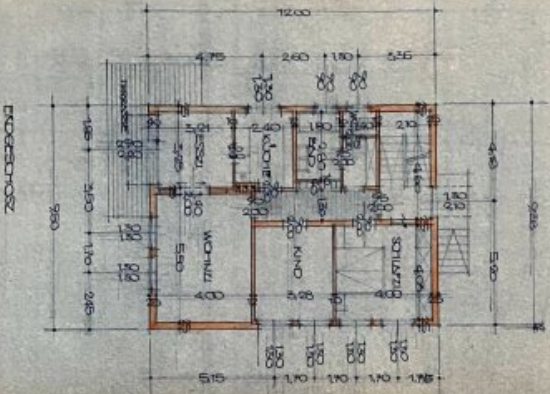
OSTANSICHT



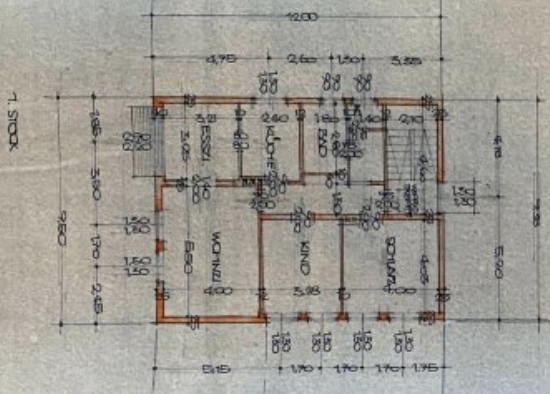
SÜDANSICHT



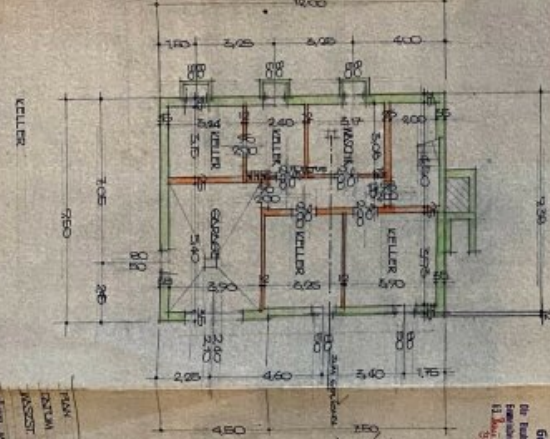
NORDANSICHT



EGGESCHOSS



1. STUOCK



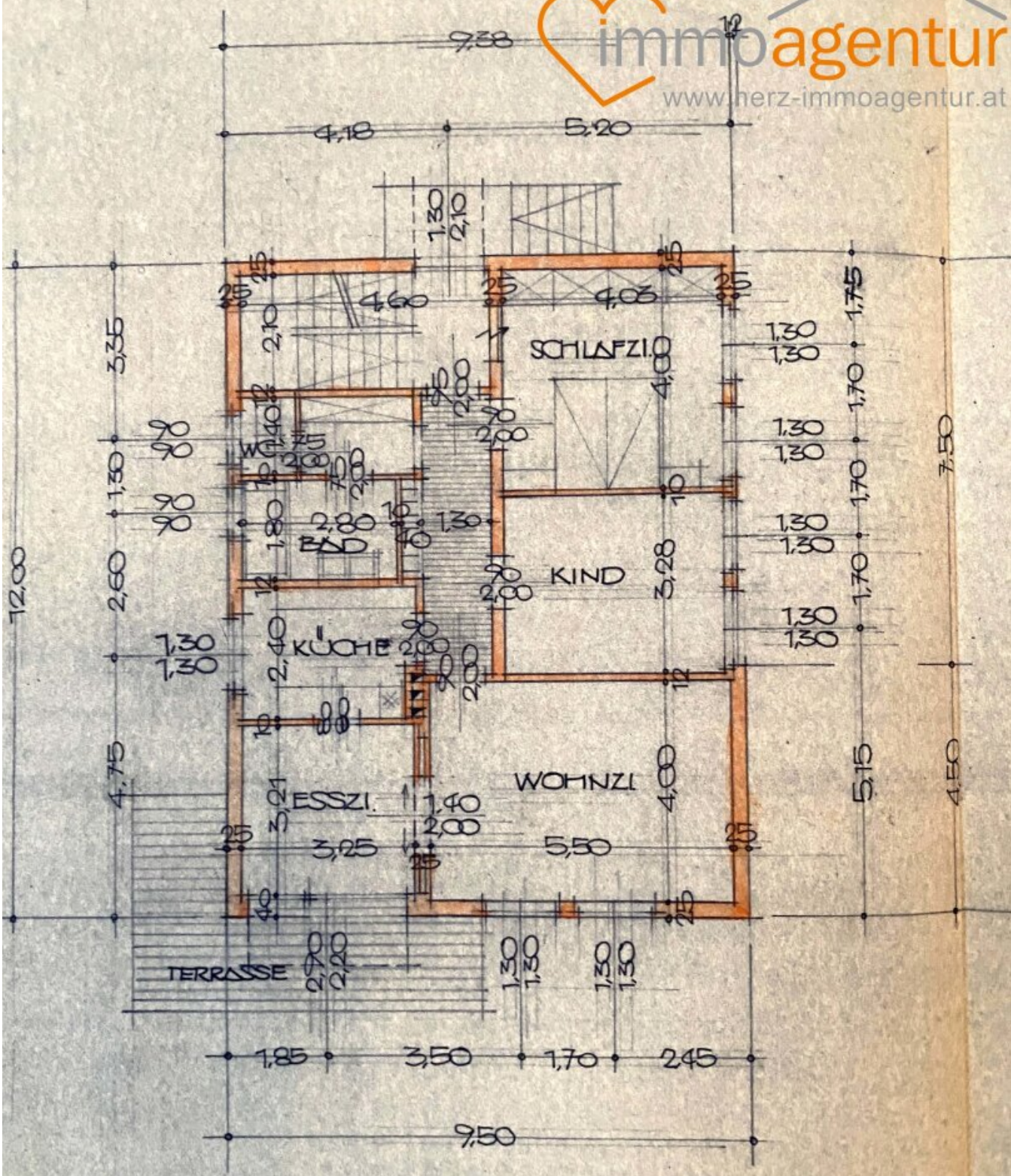
KELLER

MAß 1:100  
Z/1 DR. ING. HEINRICH +  
KATJA HELENE KAPLANEK  
BRUNNENSTR. 116  
1150 WIEN  
BÜRO: BRUNNENSTR. 116  
1150 WIEN  
TELEFON: 01 477 11 11  
FAX: 01 477 11 12  
E-MAIL: heinrich.kaplanek@brunnenstr.at



Gemeindeamt  
1150 WIEN  
BRUNNENSTR. 116  
1150 WIEN  
TELEFON: 01 477 11 11  
FAX: 01 477 11 12  
E-MAIL: heinrich.kaplanek@brunnenstr.at

Gepl. Nr. 1150/116  
1. Bauabschnitt



ERDGESCHOSZ





# Objektbeschreibung

## MODERNISIERTES WOHNJUWEL: 2-3 Wohneinheiten in Thalheimer Elite-Lage!

Exklusives Anlageobjekt oder Mehrgenerationenhaus in Thalheim! 188m<sup>2</sup> Wohnfläche + 94m<sup>2</sup> UG, saniert, Fußbodenheizung, Garten & Garage. Jetzt besichtigen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrem nächsten sicheren Investment! Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in exponierter, elitärer Lage von Thalheim bei Wels, vereint Flexibilität mit modernem Wohnkomfort.

Ob als großzügiges Eigenheim für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als renditestarkes Anlageobjekt, hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Das Haus wurde zwischen 2016 und 2019 umfassend saniert (Leitungen, Fenster, Heizung) und besticht durch eine durchdachte Aufteilung auf drei Ebenen:

- **Erdgeschoss (ca. 94 m<sup>2</sup>):** Komplett saniert & exklusiv ausgestattet. Highlights sind die behagliche Fußbodenheizung, edle Parkettböden sowie ein modernes Bad/WC.
- **Obergeschoss (ca. 94 m<sup>2</sup>):** Teilweise saniert und sofort bezugsfertig. Die Vorbereitung für eine Fußbodenheizung ist bereits getroffen. Genießen Sie sonnige Stunden auf dem eigenen Balkon.
- **Ausgebautes Untergeschoss (ca. 94 m<sup>2</sup>):** Viel mehr als nur ein Keller! Mit eigenem Bad/WC und drei Zimmern ist dieser Bereich mit minimalem Aufwand als dritte Wohneinheit nutzbar. Ideal für Büro, Gäste oder Teenager, direkter Zugang zur Garage.

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Sorglos-Paket:** Umfassende Sanierungen (Strom, Wasser, Fenster, Heizung) zwischen 2016 und 2019 bereits erledigt!
- **Platzwunder:** 2 separate Wohneinheiten (EG & OG) + voll ausgebautes Untergeschoss mit Tageslicht (ideal als Einliegerwohnung oder Büro).

- **Luxus im EG:** Frisch saniert mit exklusiver Ausstattung, Fußbodenheizung und edlen Parkettböden.
- **Sonnenseite:** Großzügiger Garten (ca. 556 m<sup>2</sup>) mit perfekter Süd-Ausrichtung, Balkon und Terrasse.
- **Parken ohne Stress:** + zusätzliche KFZ-Stellplätze.

#### **TECHNISCHE DETAILS & RENOVIERUNGEN:**

- **Baujahr:** 1968 (Massivbau)
- **Fenster:** 2018 erneuert (inkl. teilw. Rollläden)
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (2019)
- **Leitungen:** Strom & Wasser 2016–2018 komplett erneuert
- **Grundstück:** ca. 701 m<sup>2</sup> Gesamteigenfläche
- **Garten** ca. 556 m<sup>2</sup>
- teilmöbliert
- **Süd - Ausrichtung**

#### **EIGENHEIM STATT MIETE – IMMOBILIE OHNE STRESS**

Verwirklichen Sie Ihren Traum in den eigenen vier Wänden. Eine Besichtigung sagt mehr als

tausend Worte!

**Finanzierungs-Service:** Sie benötigen Unterstützung bei der Finanzierung? Wir bieten Ihnen kompetente Beratung aus einer Hand!

## **PREIS AUF ANFRAGE**

**Hier ist Zuhause nicht nur ein Ort, sondern auch ein besonderes Gefühl!**

## **KOFFER PACKEN, EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN**

Beachten Sie bitte, dass hier nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Angaben von Vor- und Familiennamen, Wohnadresse und Telefonnummer beantwortet und bearbeitet werden!

**Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden**

**Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.**

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung erhalten Sie nur nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Vor- und Familiennamen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

**Wir erweitern unser Team!**

Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: [office@herz-immoagentur.at](mailto:office@herz-immoagentur.at)

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) bearbeiten 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. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. **Energieausweis ist in Arbeit!** Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur

GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf der 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap