

## **Charmantes Einfamilienhaus in Thalheim bei Wels mit Doppelgarage**



**Objektnummer: 637**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Berggasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1967
Wohnfläche:	112,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	169,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,74
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
Heizkosten:	140,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Efferdinger**

m.e. Immobilien GmbH  
Ringstraße 29

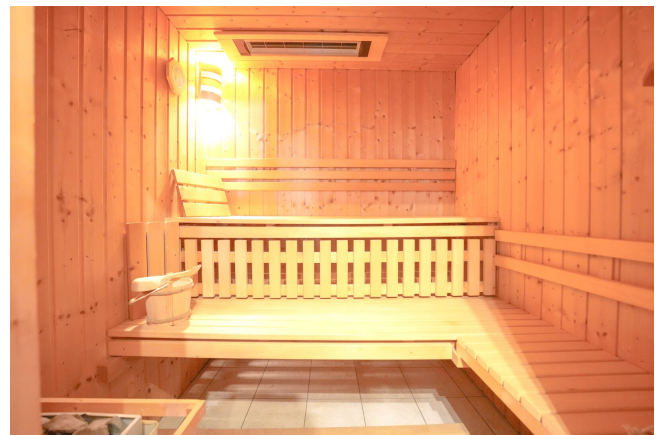


















*m.e.*  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Thalheim bei Wels – einem charmanten Einfamilienhaus, das Komfort, Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre perfekt vereint. Dieses großzügige Haus bietet Ihnen mit insgesamt 7 Zimmern ausreichend Raum für Ihre Familie, Hobbys und persönliche Entfaltung.

Das Wohnhaus wurde in Ziegelmassivbau errichtet und besticht durch eine gelungene Mischung aus klassischen und modernen Elementen. Hochwertige Dielen, pflegeleichte Fliesen und warmes Laminat schaffen eine behagliche Atmosphäre in jedem Raum. Die zentrale Gasheizung, ergänzt durch einen gemütlichen Kamin im Wohnzimmer, sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt und einen frischen Komfort bietet.

Die integrierte Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Zwei separate WCs erhöhen den Wohnkomfort und erleichtern den Alltag für Familien und Gäste. Von der Terrasse aus genießen Sie einen herrlichen Grünblick, der Ruhe und Entspannung verspricht – ein perfekter Ort, um den Feierabend zu genießen oder gesellige Stunden zu verbringen.

Für Liebhaber der Wärme ist im Erdgeschoß auch eine eingebaute Sauna vorhanden.

1991 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und mit einem neuen Ziegeldach eingedeckt

2004 erfolgte ein Zubau

2025 wurde eine PV-Anlage mit 10,5kWp installiert, der Wechselrichter ist kombinierbar mit einem Speicher

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage (inkl. Starkstromanschluss) sowie Stellplätze vor der Garage zur Verfügung, sodass Sie und Ihre Besucher stets bequem parken können. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof garantiert eine schnelle Erreichbarkeit von Wels und umliegenden Regionen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei – alles bequem erreichbar und ideal für Familien mit Kindern.

Dieses Einfamilienhaus in Thalheim bei Wels ist eine einzigartige Gelegenheit für alle, die ein geräumiges, gut gelegenes und vielseitig nutzbares Zuhause suchen. Der Kaufpreis beträgt 435.000,00 € – ein fairer Wert für ein Haus mit so viel Potenzial und Lebensqualität.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <1.000m

Post <1.250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap