Ruhiges Wohnen nahe der Traun - Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung, westlich ausgerichteter Loggia 4,27m² und kurzen Wegen zur Traun



Objektnummer: 6674/390

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1966
Wohnfläche:	70,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	178.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 5208541
H +43 676 5208541

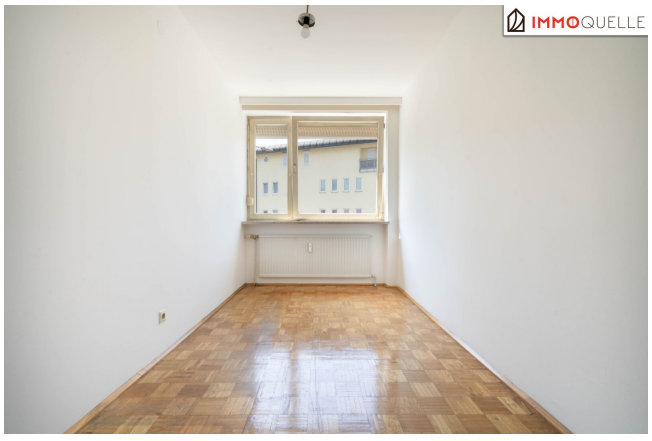
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur































GRUNDRISSPLAN



Ruhiges Wohnen nahe der Traun

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung, westlich ausgerichteter Loggia und kurzen Wegen zur Traun



Adresse: P.-B.-Rodlberger-Straße 10, 4600 Wels

01	VORRAUM	ca. 9,90 m²
02	WC	ca. 1,41 m²
03	AR	ca. 0,92 m²
04	WOHNEN	ca. 20,22 m²
05	KÜCHE	ca. 8,67 m²
06	KINDERZIMMER	ca. 8,97 m²
07	SCHLAFEN	ca. 16,41 m²
08	BADEZIMMER	ca. 4,27 m²
Wohnfläche:		**ca. 70,77 m²**
09	LOGGIA	ca. 4,37 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: August 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Ruhiges Wohnen nahe der Traun

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung, westlich ausgerichteter Loggia und kurzen Wegen zur Traun

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Thalheim bei Wels! In der P.-B.-Rodlberger-Straße 10 erwartet Sie eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70,77 m² Wohnfläche, zwei Schlafzimmern und einer westlich ausgerichteten Loggia. Eine klare Raumaufteilung, kurze Wege innerhalb der Wohnung und die Nähe zur Traun verbinden Wohnen und Freizeit auf angenehme Weise.

Mit dem Lift erreichen Sie bequem den 1. Stock und gelangen von dort in den einladenden Vorraum der Wohnung. Gleich im Eingangsbereich befinden sich das separate WC sowie ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet.

Von hier aus öffnet sich der Weg in den großzügigen Wohnbereich. Er bietet den passenden Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Abende oder einen ruhigen Nachmittag zu Hause. Besonders angenehm ist die direkte Verbindung zur westlich ausgerichteten Loggia, die dazu einlädt, die Abendsonne in entspannter Atmosphäre zu genießen - ob bei einem Kaffee, mit einem guten Buch oder einfach mit Blick ins Freie.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie in die separate Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ein eigenes Fenster sorgt für natürliches Licht und schafft eine angenehme Atmosphäre beim Kochen.

Rechts vom Wohnzimmer beginnt der private Rückzugsbereich der Wohnung. Hier befinden sich ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer, die angenehmen Raum für Ruhe und Privatsphäre bieten und auf kurzen Wegen erreichbar sind.

Anschließend liegt das Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Fenster ausgestattet ist.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Gemeinschaftsräume sowie ein Aufzug im Haus ergänzen dasRaumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Adrian Schuster

konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 676 5208541

E-Mail: schuster@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

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