Exklusive 4-Zimmer-Gartenresidenz in ruhiger Bestlage – Neubauprojekt „Thalblick“ I Haus A - TOP 2

Objektnummer: 1047

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	213,40 m²
Heizwärmebedarf:	45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	487.195,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anita Pichler-Böhm

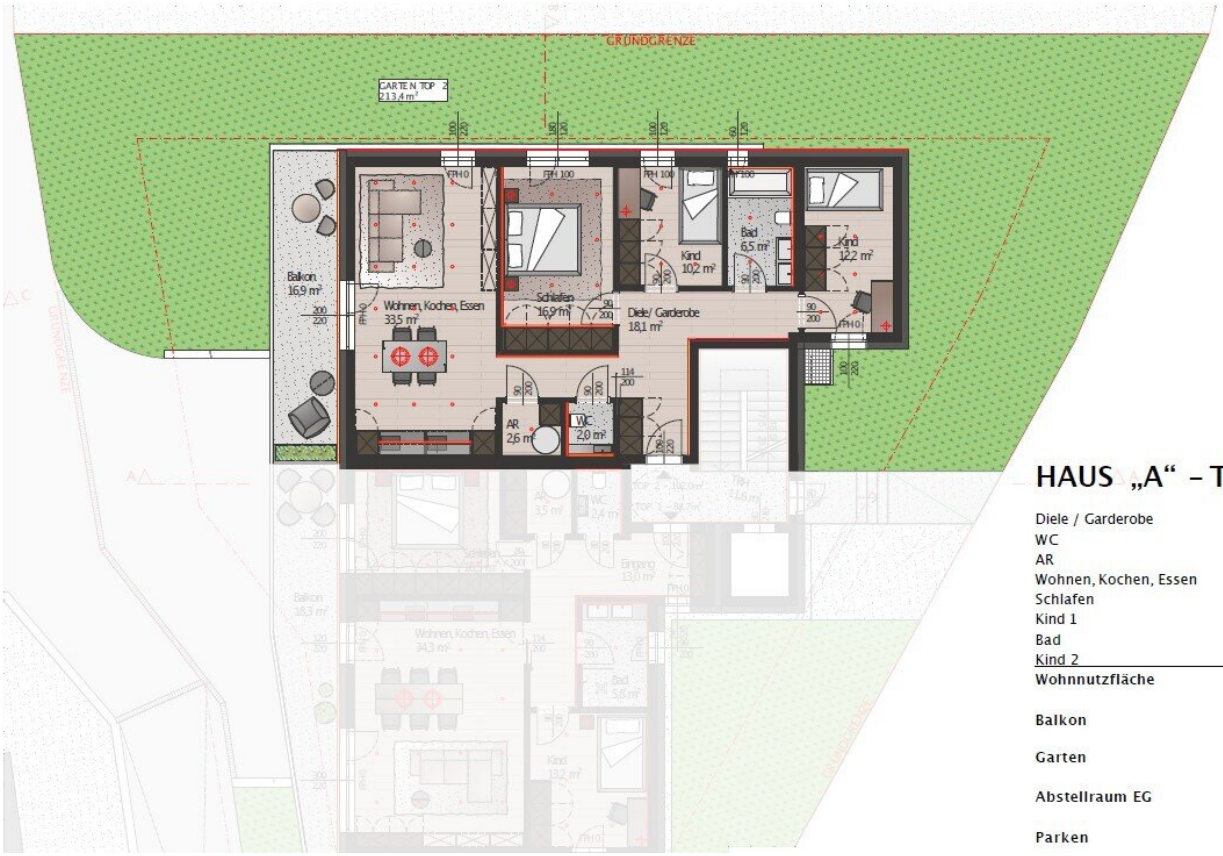
VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 664 1338330

VIVIAMO
IMMOBILIEN

VIVIAMO
IMMOBILIEN

VIVIAMO
IMMOBILIEN



HAUS „A“ – TOP 2

Diele / Garderobe	18,1 m²
WC	2,0 m²
AR	2,6 m²
Wohnen, Kochen, Essen	33,5 m²
Schlafen	16,9 m²
Kind 1	10,2 m²
Bad	6,5 m²
Kind 2	12,2 m²
Wohnnutzfläche	**102,0 m²**
Balkon	**16,9 m²**
Garten	**213,4m²**
Abstellraum EG	**6,1 m²**
Parken	**27,5 m²**

Objektbeschreibung

Das Wohnbauprojekt befindet sich in einer attraktiven Wohngemeinde für die im Großraum Wels tätigen Menschen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die gesamte Infrastruktur für den Bedarf des täglichen Lebens: Lebensmittelmärkte, Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Verkehrsanbindungen und vieles mehr.

Architektur & Konzept

Das Projekt besteht aus zwei eigenständigen Häusern:

- **Haus A** mit drei Wohneinheiten auf drei Ebenen (inkl. Penthouse)
- **Haus B** mit lediglich zwei Wohneinheiten, jeweils mit eigenem Zugang

Die Architektur verbindet moderne, klare Linien mit funktionalen Grundrissen und großzügigen Freiflächen. Jede Einheit wurde so konzipiert, dass sie ein Maximum an Wohnkomfort, Licht und Privatsphäre bietet.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der **kleinen Eigentümerstruktur**, die ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld schafft – fernab von großen Wohnanlagen.

Wohnqualität & Ausstattung

„Thalblick“ steht für zeitgemäßes Wohnen mit nachhaltiger Technik und hochwertiger Ausstattung:

- **Energieeffiziente Bauweise** gemäß aktuellem Standard
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe je Wohnung** für Heizung und Warmwasser
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster** für optimalen Wärme- und Schallschutz
- **Hochwertige Bodenbeläge**: Eichenparkett in Wohnräumen, Feinsteinzeug in Bad/WC
- **Moderne Sanitärausstattung** mit Badewanne und Markenarmaturen

- Lift im Haus für barrierearmen Zugang

Lage & Umgebung

Die Marktgemeinde Thalheim bei Wels zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Großraum Wels. Sie profitieren von:

- perfekter Infrastruktur (Einkauf, Ärzte, Schulen, Kinderbetreuung)
- hervorragender Verkehrsanbindung
- nur **ca. 5 Minuten ins Zentrum von Wels**
- ruhiger, naturnaher Umgebung mit hoher Lebensqualität

Haus A – Top 2 ist die ideale Wahl für alle, die eine **großzügige Neubauwohnung mit viel Außenfläche** suchen und dabei nicht auf die Vorteile einer modernen, energieeffizienten Bauweise verzichten möchten.

Besonderheiten – Haus A Top 2

Diese großzügig geschnittene Familienwohnung überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Wohnkomfort, Raumangebot und außergewöhnlich viel Freifläche:

- **Großzügige Wohnfläche von ca. 102 m²**

  Perfekt durchdachter Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereichen – ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare.

- **Drei Schlafzimmer**

  Viel Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste – seltene Größe im Neubausegment.

- **Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich (ca. 33,5 m²)**

  Offenes Wohnen mit direktem Zugang zum Balkon sorgt für ein modernes und kommunikatives Wohngefühl.

- **Außergewöhnlich großer Eigengarten (ca. 213 m²)**

Ein echtes Highlight: viel Platz für Kinder, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Grünen – nahezu Einfamilienhaus-Feeling.

- **Sonniger Balkon (ca. 16,9 m²)**

  Ideale Ergänzung zum Garten – perfekt für Frühstück, Abendsonne oder gemütliche Stunden im Freien.

- **Durchdachte Nebenräume**

  Separates WC, Kellerabteil, Abstellraum sowie funktionales Badezimmer sorgen für Alltagstauglichkeit und Komfort.

- **2 Stk. Garagen-Abstellplätze im Kaufpreis inkludiert**

- Die **Wohnungen werden in schlüsselfertiger Ausführung übergeben**

- **Eigene Haustechnik in der Wohnung**

  Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher – unabhängig, effizient und zukunftssicher.

- **Kleine, exklusive Wohnanlage**

  Nur 5 Einheiten im gesamten Projekt – ruhiges Wohnen mit hoher Privatsphäre.

Weitere Detailinformationen, Projektfolder und Pläne der einzelnen Einheiten sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Anita Eder-Böhm

Geschäftsführende Gesellschafterin

Mobil: +43 (0) 664 133 8330

Mail: a.eder-boehm@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap