Wohnen wie im Haus: Stilvolle Gartenwohnung mit viel Platz und Privatsphäre – Neubauprojekt „Thalblick“ I Haus B - TOP 2

Objektnummer: 1044

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:	88,60 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	463,10 m²
Heizwärmebedarf:	42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Kaufpreis:	505.708,99 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anita Pichler-Böhm

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071

VIVIAMO
IMMOBILIEN

VIVIAMO
IMMOBILIEN

VIVIAMO
IMMOBILIEN

HAUS B – TOP 2

Diele/ Garderobe	12,1 m²
WC	2,3 m²
HWR/ AR	3,4 m²
Kind 1	10,8 m²
Kind 2	11,8 m²
Bad	5,6 m²
Schlafen	15,5 m²
Wohnen, Kochen, Essen	27,1 m²
Wohnnutzfläche	**88,6 m²**
Balkon	**16,1 m²**
Garten	**463,1 m²**
Parken	**46,8 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

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 B – Top 2 überzeugt als attraktive Gartenwohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein außergewöhnlich großes Grundstück – ideal für Familien und Naturliebhaber:

Besonderheiten der Wohnung

- **Wohnnutzfläche von ca. 88,6 m²**

  Effizient gestalteter Grundriss mit optimaler Nutzung der vorhandenen Fläche – kompakt und gleichzeitig großzügig.

- **Drei gut geschnittene Schlafzimmer**

  Perfekt für Familien, Homeoffice oder Gäste – vielseitig nutzbar und angenehm angeordnet.

- **Heller Wohn-/Essbereich (ca. 27,1 m²)**

  Offenes Wohnkonzept mit direktem Zugang zum Balkon und in den Garten – sorgt für ein modernes, freundliches Wohnambiente.

- **Außergewöhnlich großer Eigengarten (ca. 463,1 m²)**

  Ein absolutes Highlight: weitläufige Grünfläche mit viel Platz für Freizeit, Erholung oder Gartenprojekte – selten in dieser Größenordnung.

- **Sonniger Balkon (ca. 16,1 m²)**

Ideal für entspannte Stunden im Freien und als Erweiterung des Wohnbereichs.

- **Praktischer Eingangs- und Garderobenbereich**

  Gut strukturierter Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Stauraum.

- **Durchdachte Nebenräume**

  Separates WC sowie ein kombinierter Hauswirtschafts- und Abstellraum (HWR/AR) bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

- **Funktionales Badezimmer**

  Optimal geplant für die Bedürfnisse einer Familie.

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

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

- **Moderne, energieeffiziente Bauweise**

  Nachhaltig, kosteneffizient und zukunftssicher im Betrieb.

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