

## Sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung - Dachterrasse mit Blick ins Grüne

Realbüro  
WIMMER

Aus Freude an der Immobilie



**Objektnummer: 160908**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Falkenweg 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	76,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Gesamtmiete	970,00 €
Kaltmiete (netto)	821,51 €
Kaltmiete	955,41 €
Betriebskosten:	133,90 €
USt.:	14,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Wimmer**

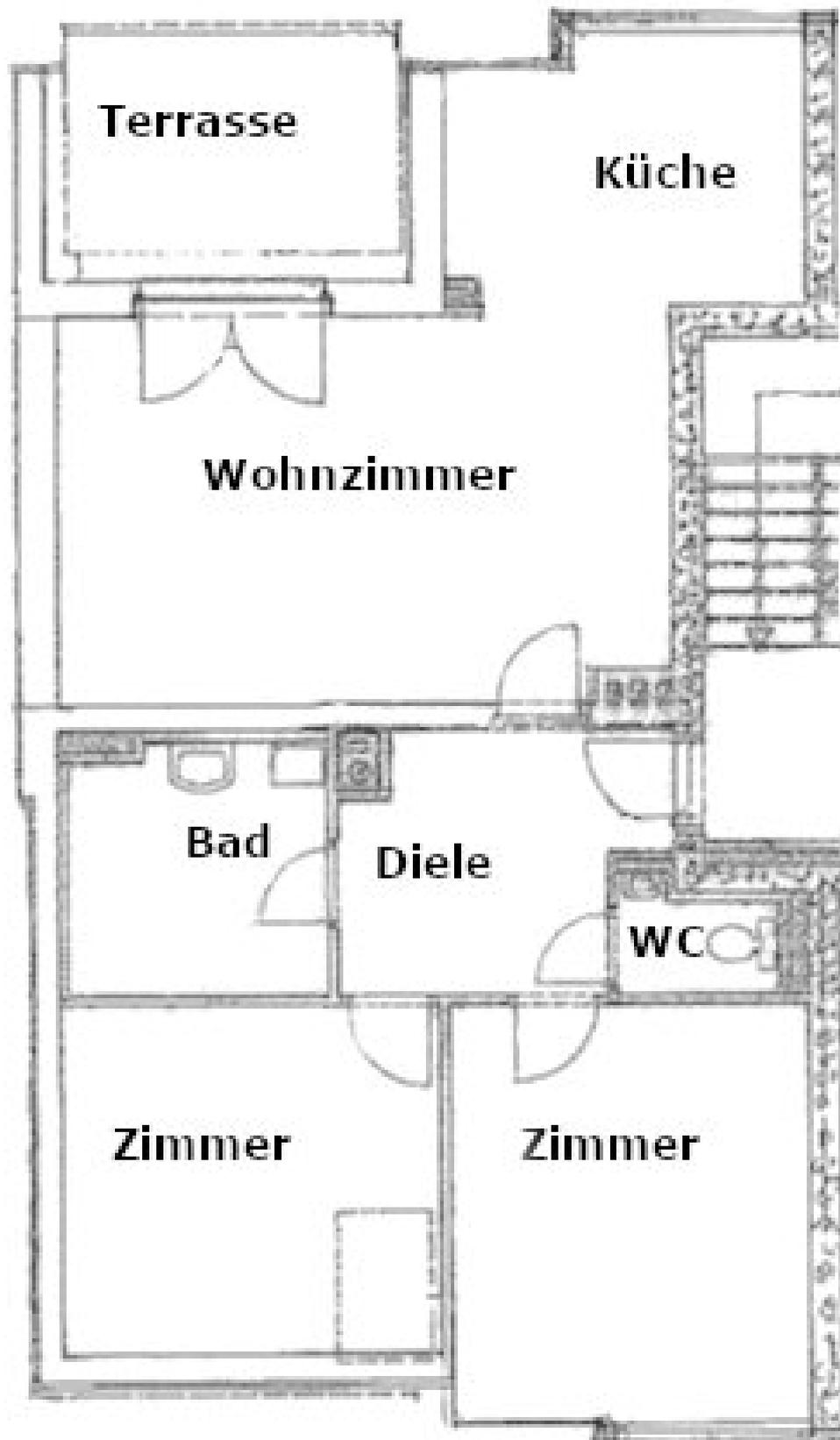












## Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich im Ortsteil Forstberg in erhöhter, sehr sonniger und ruhiger Lage ohne Durchzugsverkehr.

Die gesamte Anlage besteht aus mehreren kleinen Häusern mit jeweils nur 6 Wohneinheiten. Dadurch wird ein angenehmes Zusammenleben in guter Nachbarschaft ermöglicht.

Die Wohnung liegt im zweiten und damit obersten Geschoss und ist sehr gut ausgerichtet: Küche und Wohn-/Esszimmer mit Dachterrasse blicken Richtung Südosten und sind somit sehr hell und freundlich. Die beiden Schlafzimmer sind Richtung Nordwesten ausgerichtet.

**Sehr ansprechende Raumaufteilung:** Küche, Wohn-/Esszimmer mit Dachterrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche und Fenster, WC, Diele

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil. Der überdachte KFZ-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Hauseingang.

Bitte beachten Sie, dass es im Haus keinen Lift gibt!

Zur gesamten Anlage gehören auch allgemeine Grünflächen, Kinderspielplätze und zusätzliche Bewohnerparkplätze.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <875m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.800m  
Krankenhaus <3.175m

#### Kinder & Schulen

Schule <975m  
Kindergarten <925m  
Universität <1.850m

#### Nahversorgung

Supermarkt <875m  
Bäckerei <875m  
Einkaufszentrum <4.050m



**Sonstige**

Bank <1.075m

Geldautomat <1.600m

Post <825m

Polizei <1.025m

**Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <4.350m

Bahnhof <1.700m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.