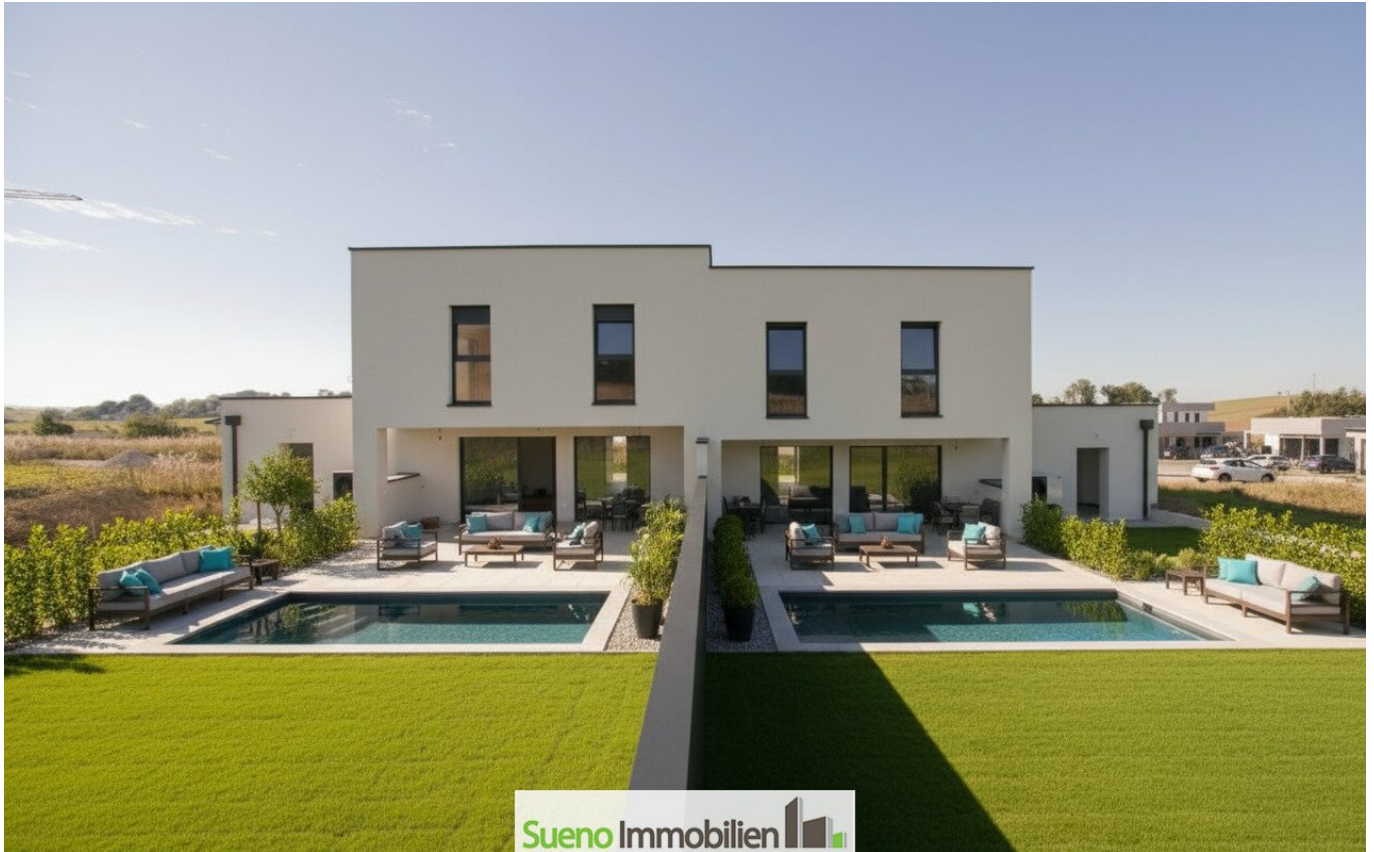


**Bezugsfertig Herbst 2026 - TOP 3. Nähe Wels in  
Niederthalheim– stilvolles Doppelhaus mit Weitblick ins  
Grüne**



**Objektnummer: 7879/287**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4692 Niederthalheim
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	434.999,00 €

## Ihr Ansprechpartner



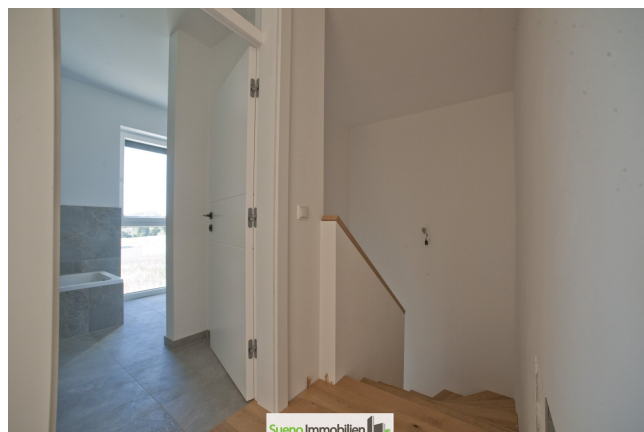
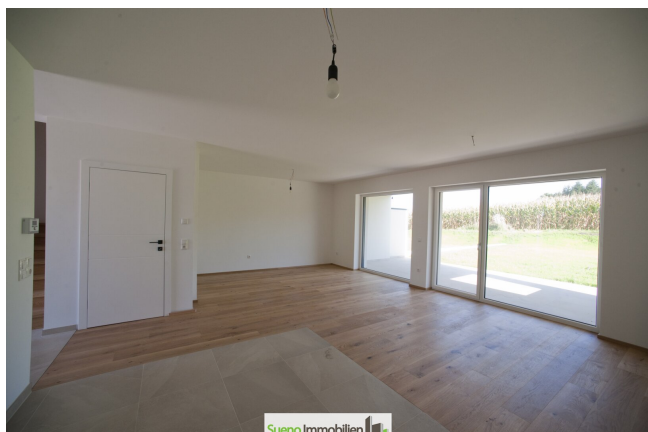
**Anna Krammer**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

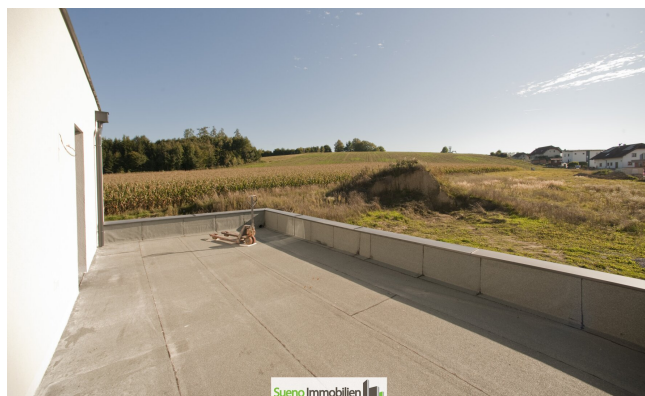
H +43 670 5081221

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**500 Euro in BAR**  
für Tippgeber zu  
Immobilienverkauf



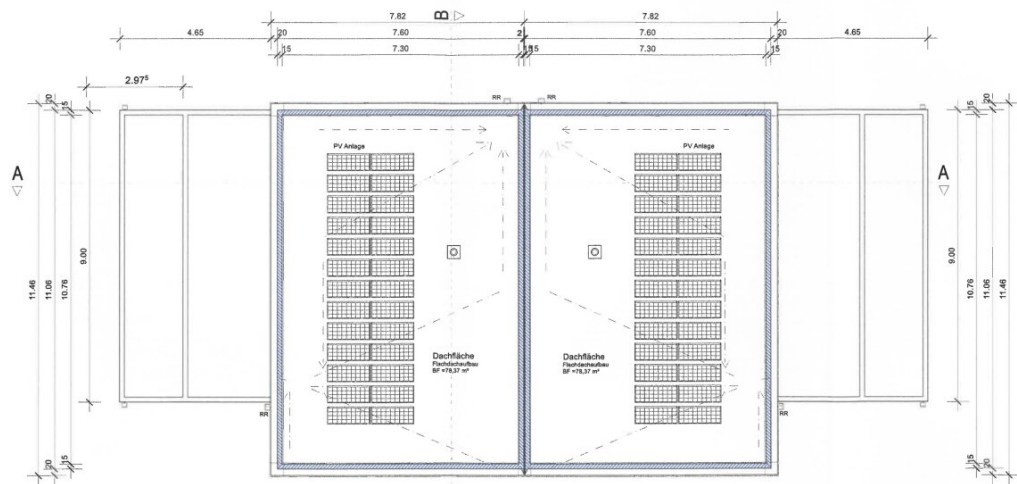
**Sueno Immobilien**  
Bewertung - Vermarktung - Finanzierung  
www.sueno.at



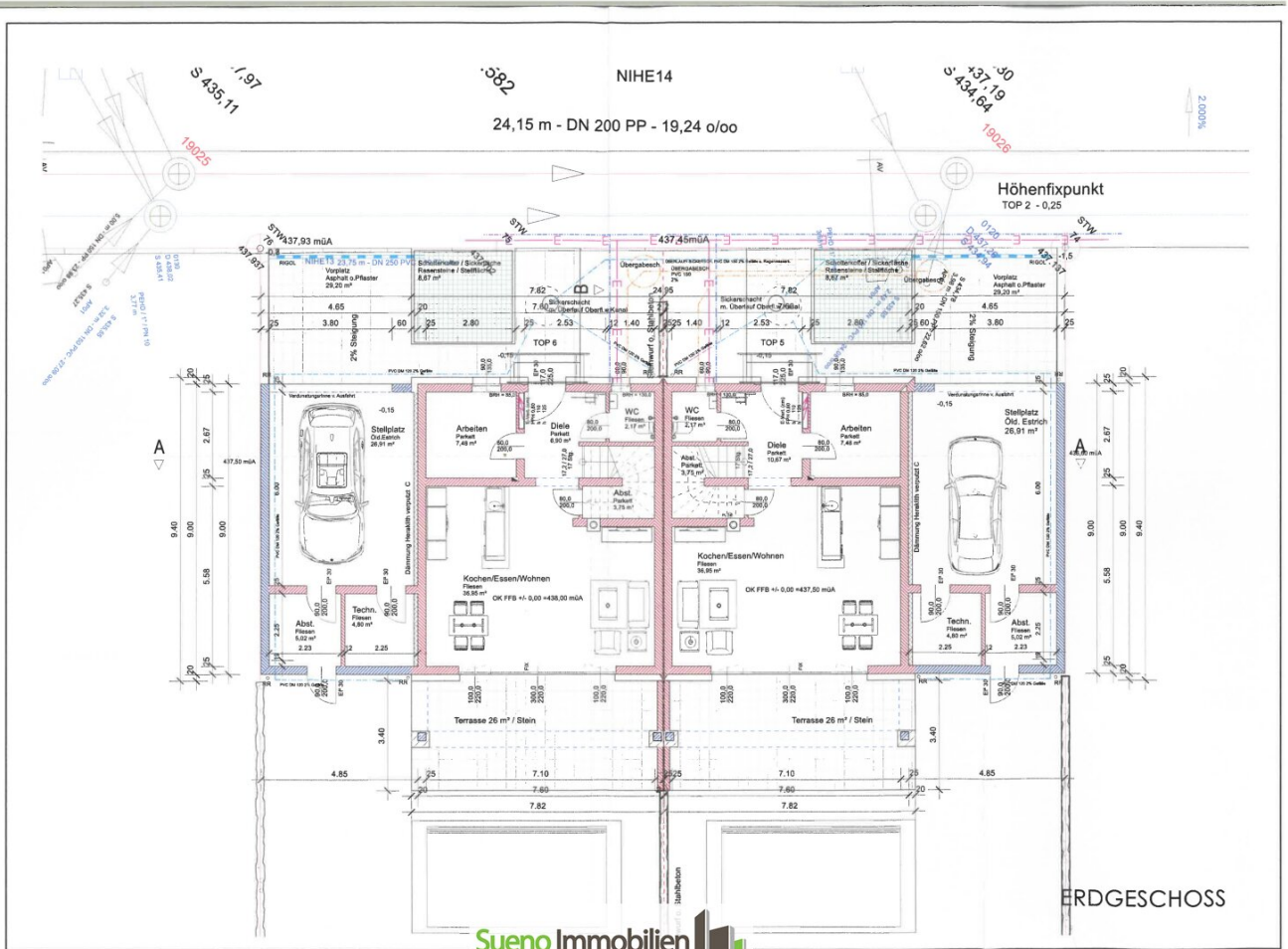
NORDWESTANSICHT

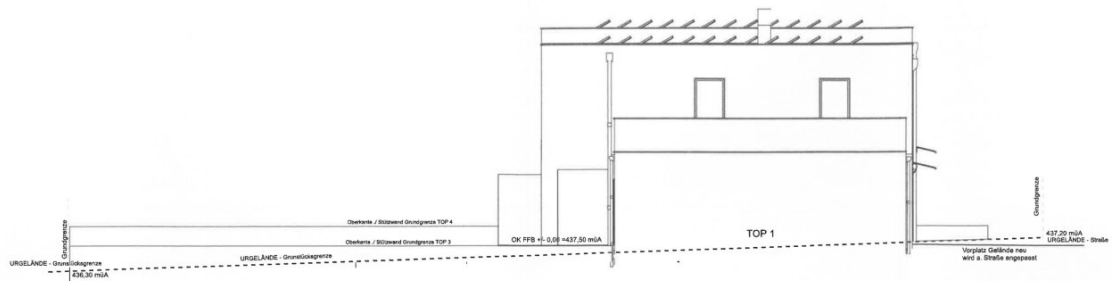


SÜDOSTANSICHT

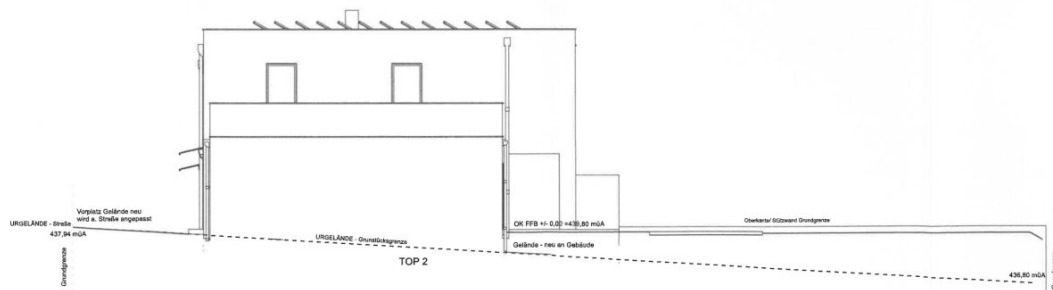




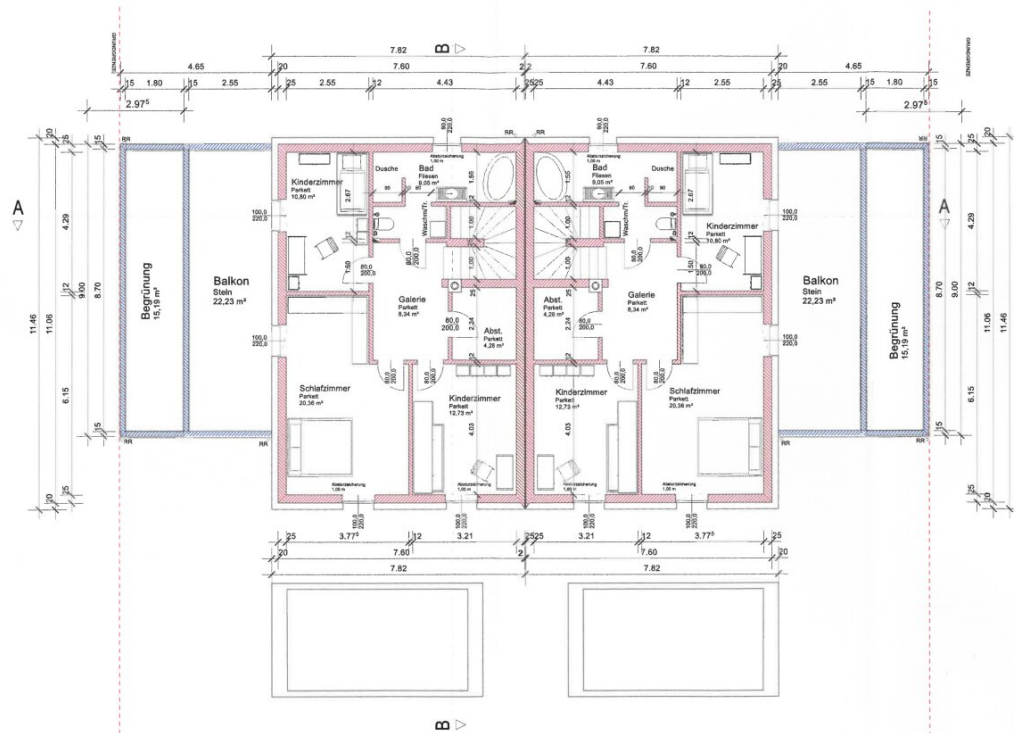




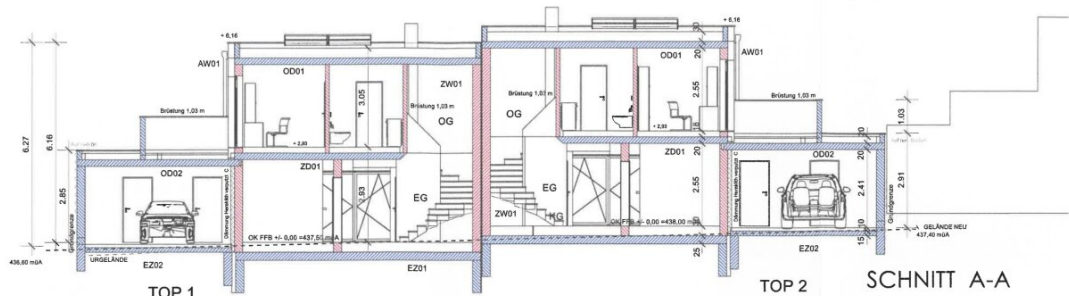
NORDOSTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

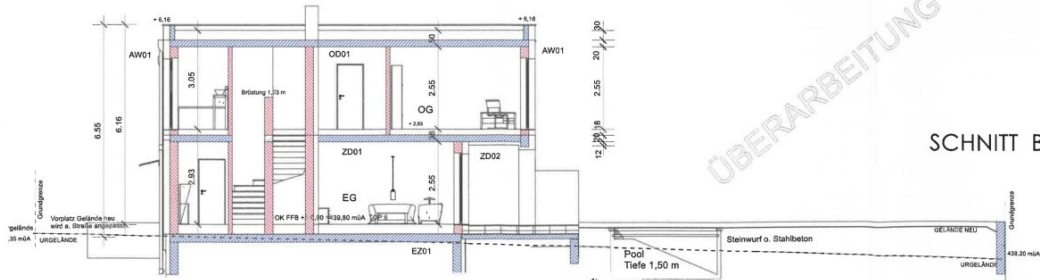


OBERGESCHOSS



SCHNITT A-A

OD01	Oberste Geschosdecke	AW01	Außenwand Wohnhaus		Wandaufbau Trennwand der TOP's	AW02	Außenwand Garage	EZ02	Erdanliegender Fußboden Stellplatz	
	Folie 0,01 cm		Putz 0,20 cm		1,50 cm Putz		Putz 0,20 cm		Estrich Bld. 10,00 cm	
	EPS 30,00 cm		Spachtel 0,30 cm	ZW01	25,00 cm HLZ		Spachtel 0,30 cm		Folie 0,02 cm	
	Folie 0,01 cm		Polystrol-Hartschaum 20,00 cm		2,00 cm Trittschalgl.		STB Fertigstell 25,00 cm		Unterbau STB 15,00 cm	
	Stahlbeton 20,00 cm		Planblockziegel 25,00 cm		25,00 cm HLZ		Putz 1,50 cm		Gesamtstärke 35,00 cm A2 / REI60	
	Gesamtstärke 50,02 cm A2 / REI60		Putz 1,50 cm		1,50 cm Putz		Gesamtstärke 27,00 cm A2 / REI90			
ZD01	Zwischendecke über EG	OD02	Geschoßdecke Carport/ Garage	Anforderung Schallschutz Außenbauteile			EZ01	Erdanliegender Fußboden	ZD02	Zwischendecke über Luft EG
	Beleg 1,00 cm		Kies 5,00 cm		Außenbauteile opak		Beleg 1,00 cm		Beleg 1,00 cm	
	Estrich 7,00 cm		Folie 0,02 cm		Fenster u. Außentüren Rw 28		Estrich 7,00 cm		Estrich 7,00 cm	
	Folie		Dämmung Gef. 7,00 cm		Fenster u. Außentüren Rw + Ctr 23		Dämmung 8,00 cm		Folie	
	Schüttung 10,00 cm		Stahlbeton 20,00 cm	Außenbauteile opak	43 dB		Schüttung EPS 14,00 cm		Schüttung/ Trittschalld. 10,00 cm	
	Gesamtstärke 36,00 cm A2 / REI60		Gesamtstärke 47,00 cm A2 / REI60	Fenster u. Außentüren	Rw 28		Stahlbeton 25,00 cm		Dämmung 12,00 cm	
				Fenster u. Außentüren	Rw + Ctr 23		Rüftung u. Bedarf		Gesamtstärke 50,00 cm A2 / REI60	
				Trennwände der Einheiten	48 dB		Gesamtstärke 55,00 cm A2 / REI60			



SCHNITT B-B





## Objektbeschreibung

**? Dein neues Zuhause in Niederthalheim – modern, ruhig, im Grünen**

**133 m² Wohnfläche | € 434.999 | schlüsselfertig | Fertigstellung Herbst 2026**

**Top 4 bereits verkauft.**

Wo dein Leben Raum bekommt – Nicht 08/15 – dein neues Zuhause mit Anspruch

Modernes Doppelhaus am Feldrand – perfekt für alle, die naturnah leben und trotzdem gut angebunden bleiben möchten.

Helle, offene Räume mit großem Wohn-/Essbereich, 3 Schlafzimmer, Homeoffice, Terrasse & Dachterrasse mit Weitblick.

? Hochwertige Ausstattung:

- Josko-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Große Dachterrasse im OG und überdachte Terrasse im EG mit Weitblick ins Grüne
- Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe
- Schöner Parkett/ Fliesen
- Kaminanschluss, PV-Vorbereitung
- Garage+AR
- Pool optional

Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen sowie die detaillierte Baubeschreibung zukommen.

? Faire Konditionen & niedrige Betriebskosten

**? Finanzierung?** Wir helfen gerne – mit unabhängiger Beratung!

Jetzt informieren & Traumhaus sichern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <7.500m

### **Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap