

**Fertigstellung Herbst 2026 3er-Reihenhaus- TOP 5. Nähe
Wels in Niederthalheim– modern, ruhig und im Grünen**



Objektnummer: 7879/289

Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4692 Niederthalheim
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Kaufpreis:	424.999,00 €

Ihr Ansprechpartner



Anna Krammer

Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 670 5081221

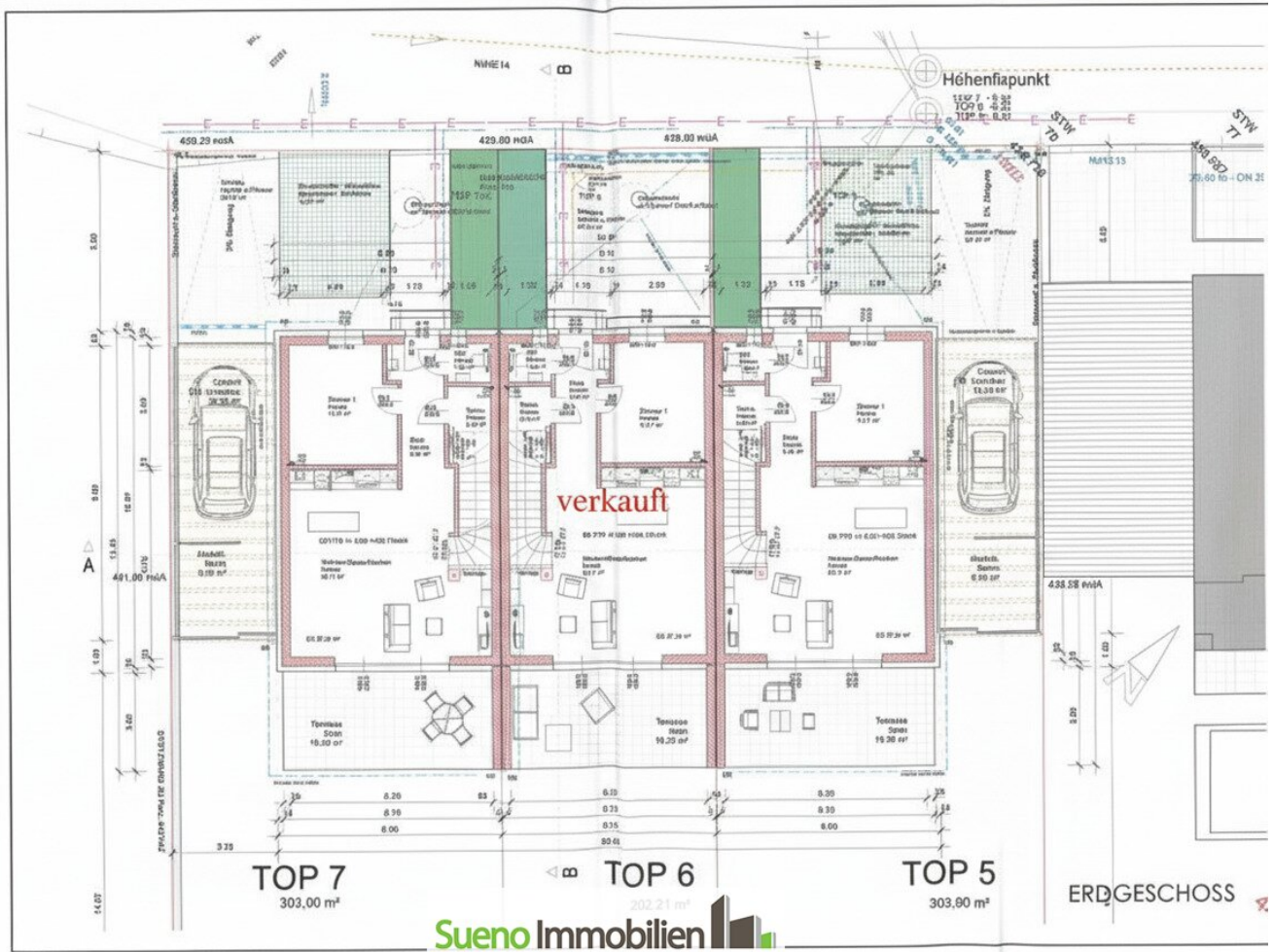
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

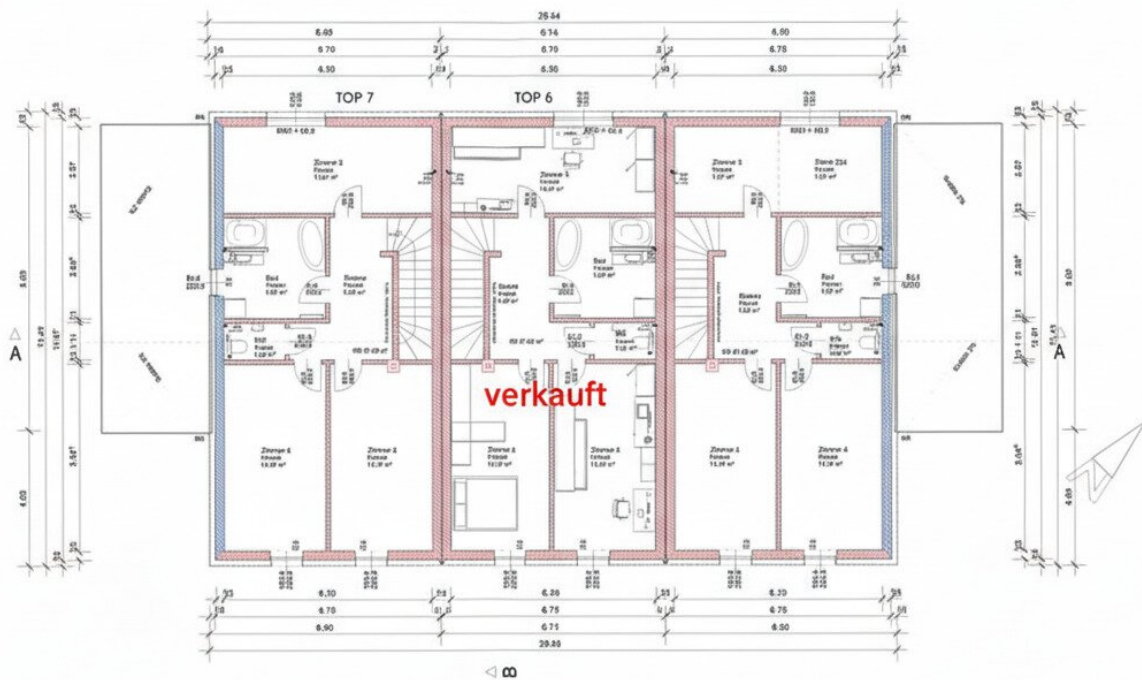
500 Euro in BAR für Tippgeber zu Immobilienverkauf



Sueno Immobilien
Bewertung - Vermarktung - Finanzierung
Sueno Immobilien

www.sueno.at

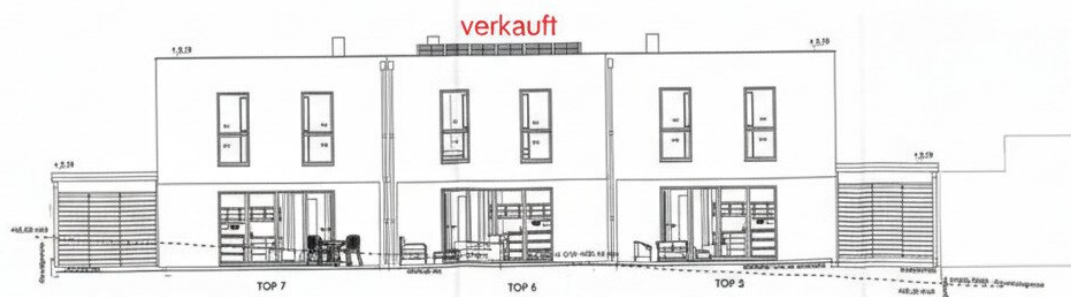




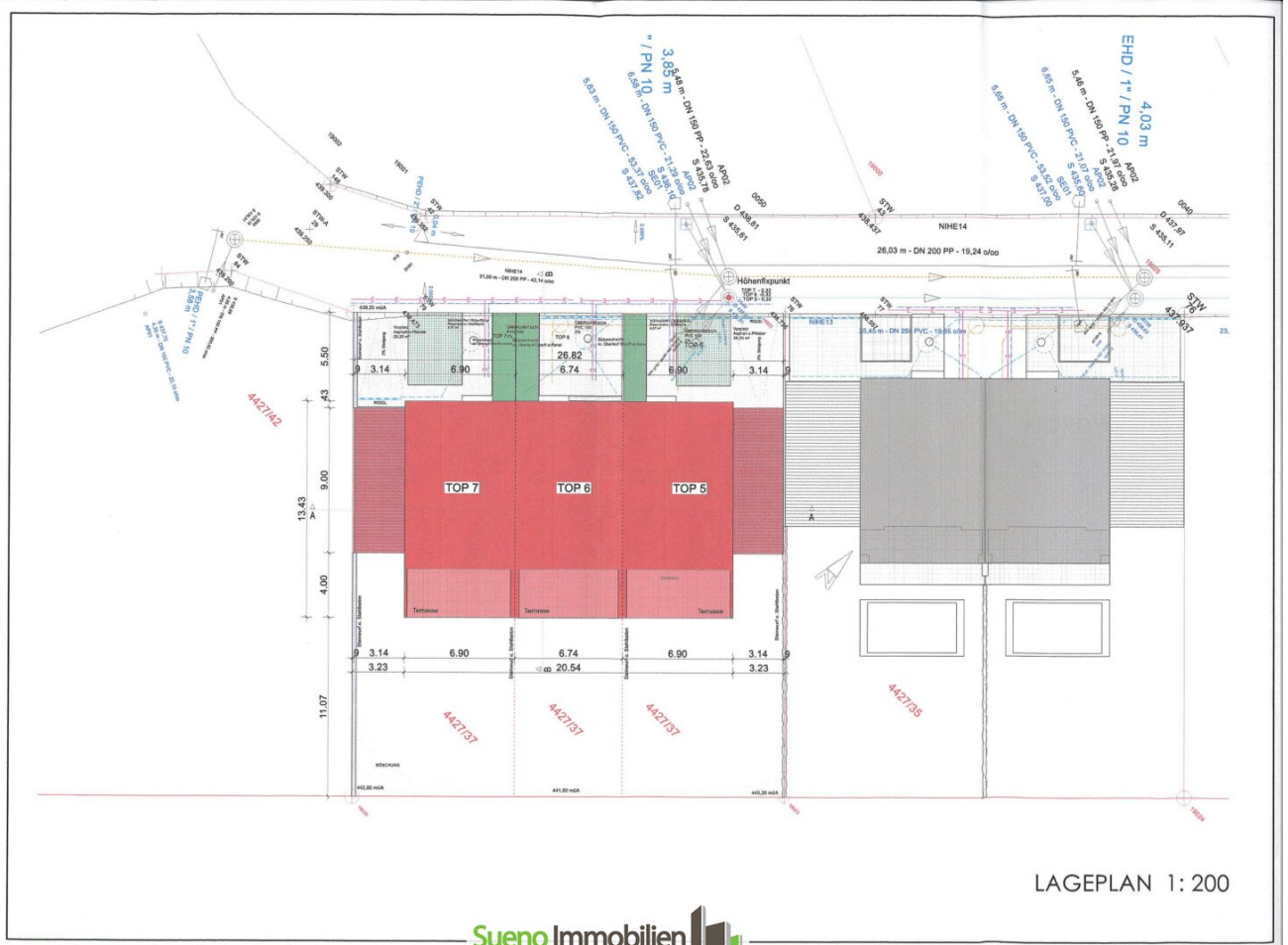
OBERGESCHOSS

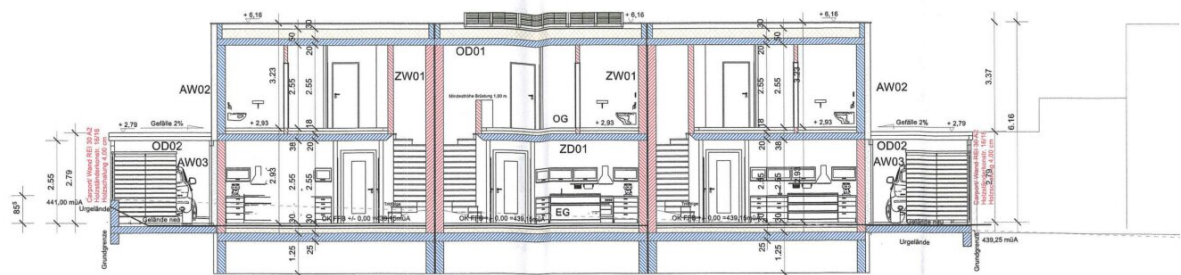


NORDWESTANSICHT

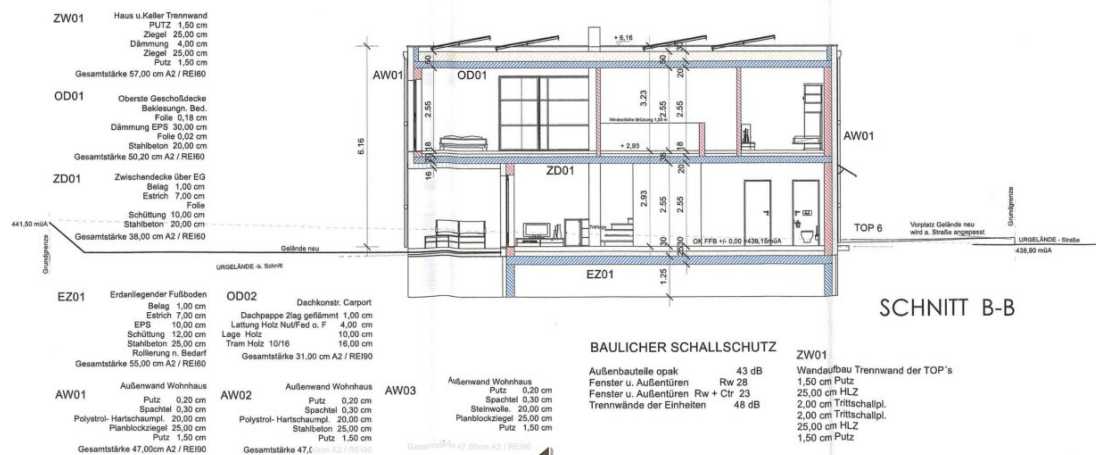


SÜDOSTANSICHT





SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

ZW01 Haus u. Keller Trennwand
 Putz 1,50 cm
 Ziegel 25,00 cm
 Ziegel 25,00 cm
 Putz 1,50 cm
 Gesamtstärke 57,00 cm A2 / RE160

OD01 Oberste Geschosdecke
 Bekiesung: Bel.
 Folie 0,18 cm
 Dämmung EPS 30,00 cm
 Folie 0,02 cm
 Stahlbeton 20,00 cm
 Gesamtstärke 50,20 cm A2 / RE160

ZD01 Zwischendecke über EG
 Belag 1,00 cm
 Estrich 7,00 cm
 Folie
 Schüttung 10,00 cm
 Stahlbeton 20,00 cm
 Gesamtstärke 38,00 cm A2 / RE160

EZ01 Erdanliegender Fußboden
 Belag 1,00 cm
 Estrich 7,00 cm
 EPS 10,00 cm
 Schüttung 12,00 cm
 Stahlbeton 25,00 cm
 Rollenung n. Bedarf
 Gesamtstärke 55,00 cm A2 / RE160

OD02 Dachkonstr. Carport
 Dachpappe Zieg. gefället 1,00 cm
 Lattung Holz Nut/Fed o. F. 4,00 cm
 Lage Holz 10,00 cm
 Trauf Holz 10/16 16,00 cm
 Gesamtstärke 31,00 cm A2 / RE160

AW01 Außenwand Wohnhaus
 Putz 0,20 cm
 Spachtel 0,30 cm
 Polystrol-Hartschaumpl. 20,00 cm
 Planblockziegel 25,00 cm
 Putz 1,50 cm
 Gesamtstärke 47,00 cm A2 / RE160

AW02 Außenwand Wohnhaus
 Putz 0,20 cm
 Spachtel 0,30 cm
 Polystrol-Hartschaumpl. 20,00 cm
 Stahlbeton 25,00 cm
 Putz 1,50 cm
 Gesamtstärke 47,00 cm A2 / RE160

AW03 Außenwand Wohnhaus
 Putz 0,20 cm
 Spachtel 0,30 cm
 Steinwolle 20,00 cm
 Planblockziegel 25,00 cm
 Putz 1,50 cm
 Gesamtstärke 47,00 cm A2 / RE160

BAULICHER SCHALLSCHUTZ

Außenbauteile opak 43 dB
 Fenster u. Außentüren Rw 28
 Fenster u. Außentüren Rw + Ctr 23
 Trennwände der Einheiten 48 dB

ZW01 Wandaufbau Trennwand der TOP's
 1,50 cm Putz
 25,00 cm HLZ
 2,00 cm Trittschalpl.
 25,00 cm HLZ
 1,50 cm Putz

Objektbeschreibung

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

125 m² Wohnfläche | € 424.999,- provisionsfrei| schlüsselfertig | Fertigstellung Herbst 2026

TOP 6/ Mittelreihenhaus bereits verkauft.

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

Modernes Reihenhaus 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
- Überdachte Terrasse im EG mit Weitblick ins Grüne
- Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe
- Schöner Parkett/ Fliesen
- Kaminanschluss, PV-Vorbereitung
- Carport mit Abstellraum optional

? Faire Konditionen & niedrige Betriebskosten

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

Jetzt informieren & Traumhaus sichern!

*Symbolbild - Etwaige Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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