

**Ihr Traum vom Eigenheim: Moderne 80m<sup>2</sup> Wohnung in  
Niederthalheim - Schlüsselfertig! Flexibel Planbar!**



**Objektnummer: 7939/2300162378**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4692 Niederthalheim
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	298.080,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Nöhmer**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 12

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





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

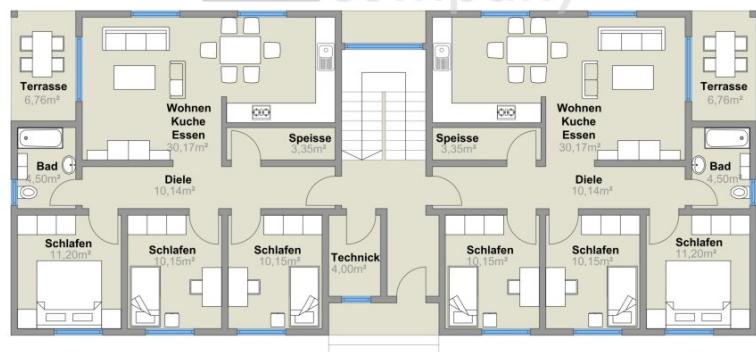
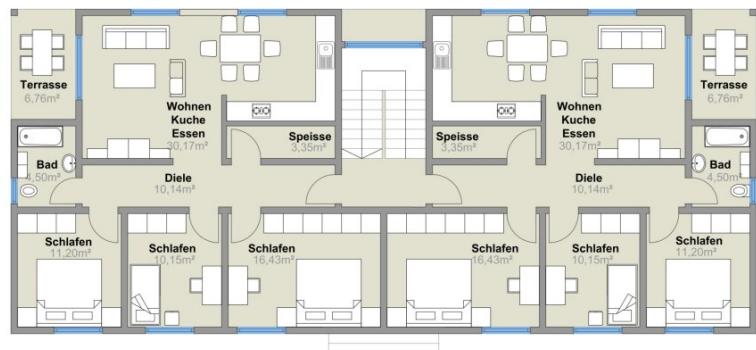
Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



immocompany

# Objektbeschreibung

## Exposé – Neubauwohnung nach Vereinbarung in 4692 Niederthalheim

**Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 4692 Niederthalheim**, einer idyllischen und familienfreundlichen Gemeinde in Oberösterreich! Diese attraktive Neubauimmobilie entsteht in einem modernen Wohnhaus mit insgesamt **vier flexibel planbaren Wohneinheiten**. Jede Wohnung kann nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen gestaltet werden – von der Raumaufteilung bis zur Ausführung.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von **80 m<sup>2</sup>** und **vier lichtdurchfluteten Zimmern** bietet diese Einheit ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder alle, die Wert auf ein komfortables und modernes Zuhause legen. Die durchdachte Planung ermöglicht verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten – ob gemütlicher Wohnbereich, inspirierendes Homeoffice oder einladende Schlafräume.

Die Wohnung ist projektiert und wird **schlüsselfertig auf stabiler Bodenplatte** errichtet. Genießen Sie höchsten Wohnkomfort dank **Fußbodenheizung** sowie einer energieeffizienten **Luftwärmepumpe**, die für niedrige Betriebskosten und umweltfreundliches Heizen sorgt. Hochwertige Materialien, Massivbauweise sowie **Doppel- bzw. Mehrfachverglasung** gewährleisten Langlebigkeit, beste Dämmwerte und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Loggia**, die Ihnen einen schönen Ausblick bietet und zum Entspannen einlädt. Ein **fixer Stellplatz** oder **Carport und Besucherparkplätze** gehören ebenfalls zur Ausstattung und sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Auch die Lage überzeugt: Der Sportplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, perfekt für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Busverbindungen sorgt für unkomplizierte Mobilität in der gesamten Region.

Ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer wachsenden und besonders lebenswerten Gemeinde.

**Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit**, Ihr zukünftiges Zuhause aktiv mitzugesten. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von der Qualität und den Möglichkeiten dieses Projekts begeistern. Starten Sie Ihr neues Leben in Niederthalheim!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **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