

**Bis zu 3 Wohneinheiten | 12 Zimmer - weitläufiges Grundstück in Naturruhelage – viel Platz, viel Potenzial!**



**Objektnummer: 952**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4600 Thalheim bei Wels |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1977                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 254,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 12                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 162,00 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,25          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 335.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Honetschläger**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

T +43 7242 214071  
H +43 650 999 85 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





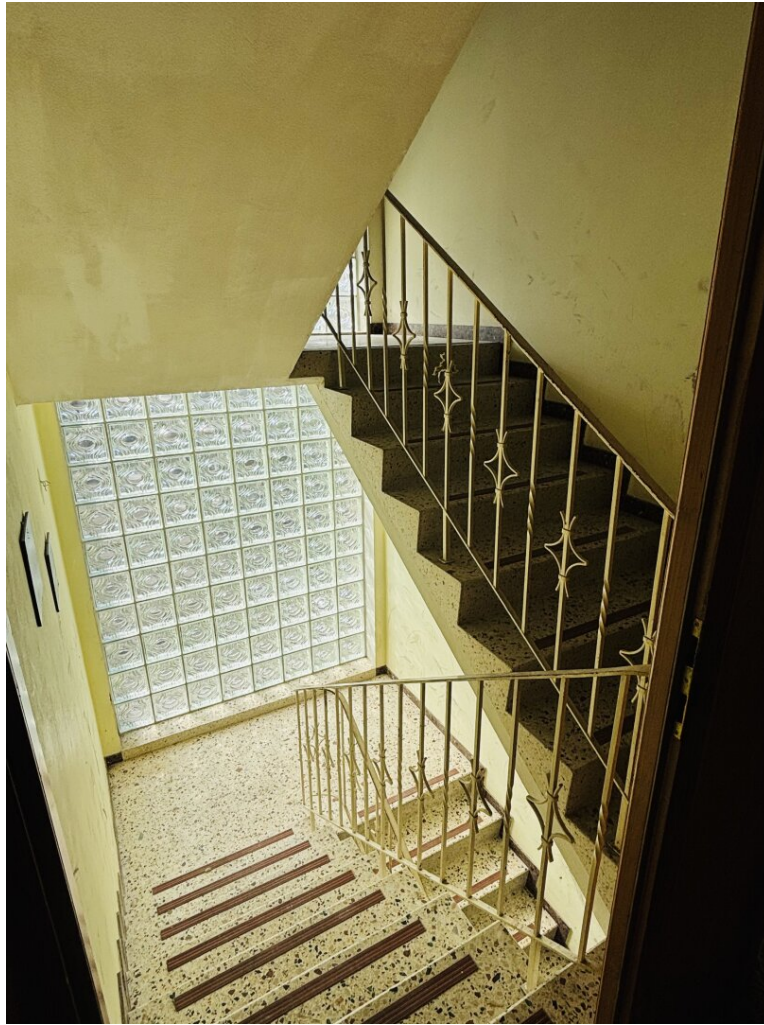


























## Objektbeschreibung

**Thalheim bei Wels / Ottsdorf: Großzügiges Wohnhaus für bis zu 3 Wohneinheiten in traumhafter Naturruhelage – viel Platz, viel Potenzial!**

In idyllischer Grünruhelage befindet sich dieses großzügige Wohnhaus mit insgesamt ca. **254 m² Nutzfläche** auf einem beeindruckend **großen Grundstück mit 2.208 m²**.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, ausbaufähig und bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** – ob als Mehrfamilienhaus, Generationenwohnen oder für "Wohnen & Arbeiten unter einem Dach".

So lassen sich durch die vorteilhafte Raumaufteilung **bis zu 3(!) separate Wohneinheiten** schaffen und erst 2024 wurden eine **neue Pellets-Heizungsanlage** sowie ein **neuer Elektroverteiler** eingebaut.

### Grundstück

- **Grundstücksfläche: 2.208 m²**
- Wunderschön angelegter Garten mit Baumbestand, viel Freiraum und **kleinem Stallgebäude** - "Natur pur!"
- **Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung vorhanden**

### Das Gebäude

- **Nutzfläche** gesamt: ca. 254 m²
- **12 Zimmer** und diverse Nebenräume



- **2 Bäder**
- **Dachgeschoss:** ca. 100 m<sup>2</sup> zusätzlich ausbaufähig
- **Großzügige Terrasse** mit ca. 57 m<sup>2</sup>
- **Balkon** mit ca. 21 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1977

### Ausstattung & Zustand

- **Sanierungsbedürftig**, jedoch mit folgenden Verbesserungen:
  - **Neue Pellets-Heizungsanlage (WOLF, 2024)** mit 6-Tonnen-Tankraum
  - **Neuer Elektro-Verteilerschrank (2024)**

### Zusammenfassung

- **Diese Liegenschaft ist eine seltene Gelegenheit für alle, die viel Platz in Verbindung mit absoluter Ruhelage und Natur suchen.** Ob zur Eigennutzung, teilweisen Vermietung oder als Generationenhaus – die Immobilie bietet **zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten** und überzeugt durch ihr **großes, weitläufiges Grundstück**, die **ausbaufähige Fläche und enormes Potenzial!**

### Raumaufteilung



(Die genaue Raumaufteilung und Flächen entnehmen Sie den beigestellten Plänen)

**Erdgeschoss – ca. 127,82 m<sup>2</sup>**

- Technikraum
- Vorraum / Flur
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- 6 Wohn-/Schlafräume

**Obergeschoss – ca. 125,89 m<sup>2</sup>**

- Flur
- Küche mit Speis
- Abstellraum
- Badezimmer
- WC
- 6 Wohn-/Schlafräume



## **Dachgeschoss – ca. 100 m²**

- Rohdachboden mit Ausbaumöglichkeit

Weitere Auskünfte, Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

## **KONTAKT**

### **VIVIAMO Immobilien GmbH**

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: [+ 43 \(0\) 650 999 85 03](tel:+4306509998503)

Mail: [m.honetschlaeger@viviamo.at](mailto:m.honetschlaeger@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://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! Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap