

MODERNISIERTES WOHNJUWEL: 2-3 Wohneinheiten in Thalheimer Elite-Lage!



Objektnummer: 652

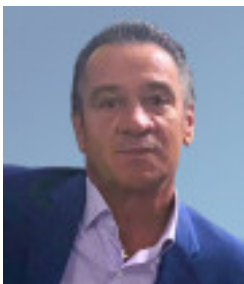
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1968
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Zimmer:	10
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641
H +43 (0) 664 355 86 22

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

**AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN**

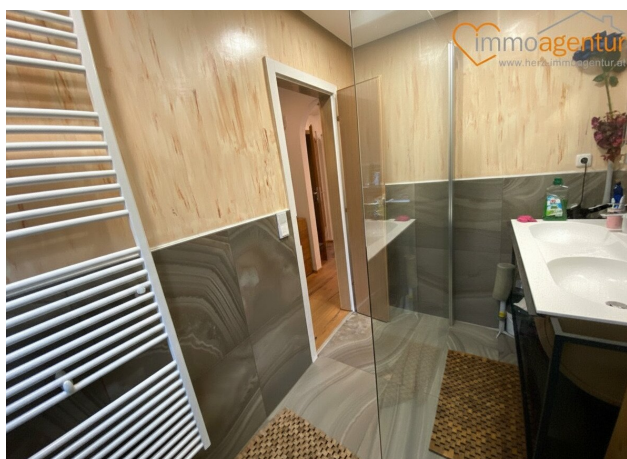
immoagentur
www.herz-immoagentur.at

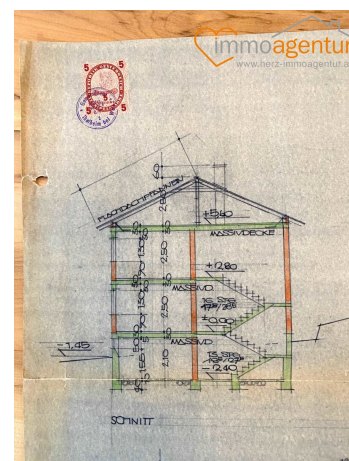
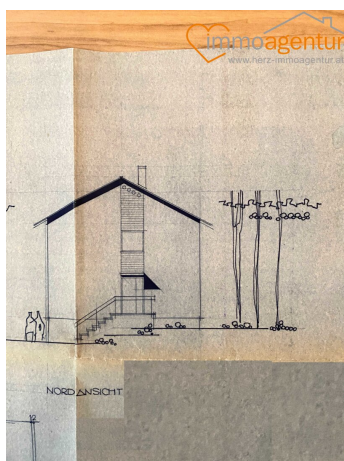
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

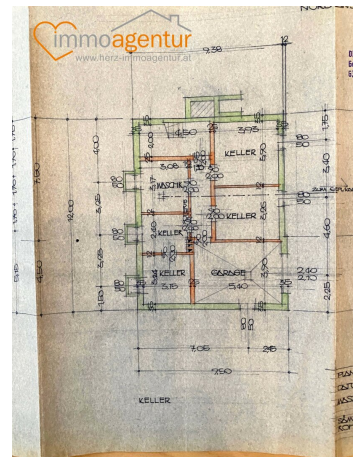
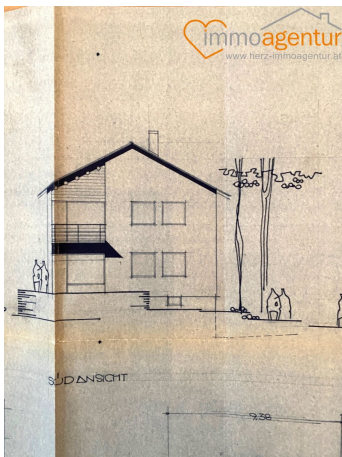
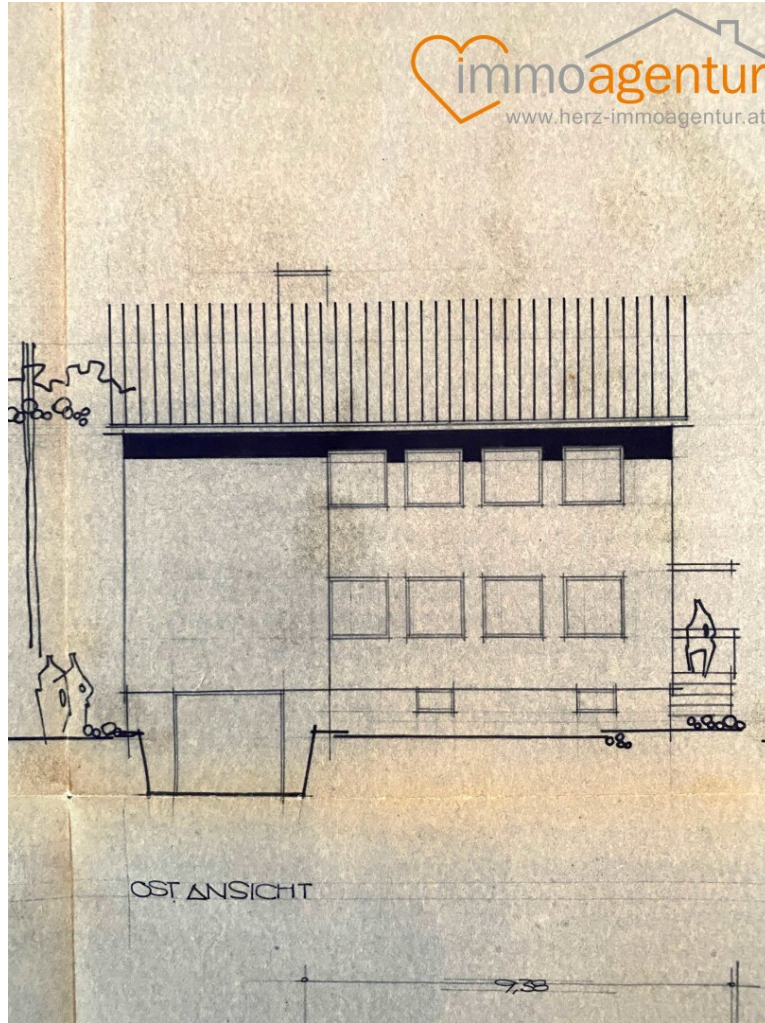
termin zur

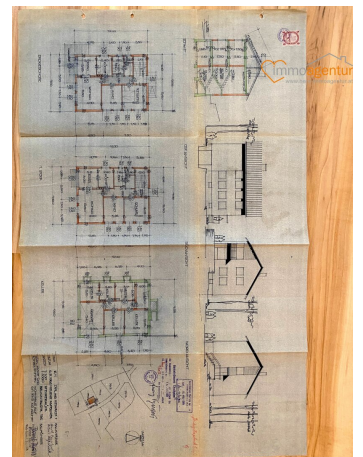
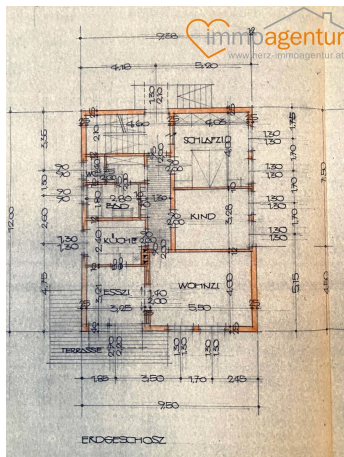
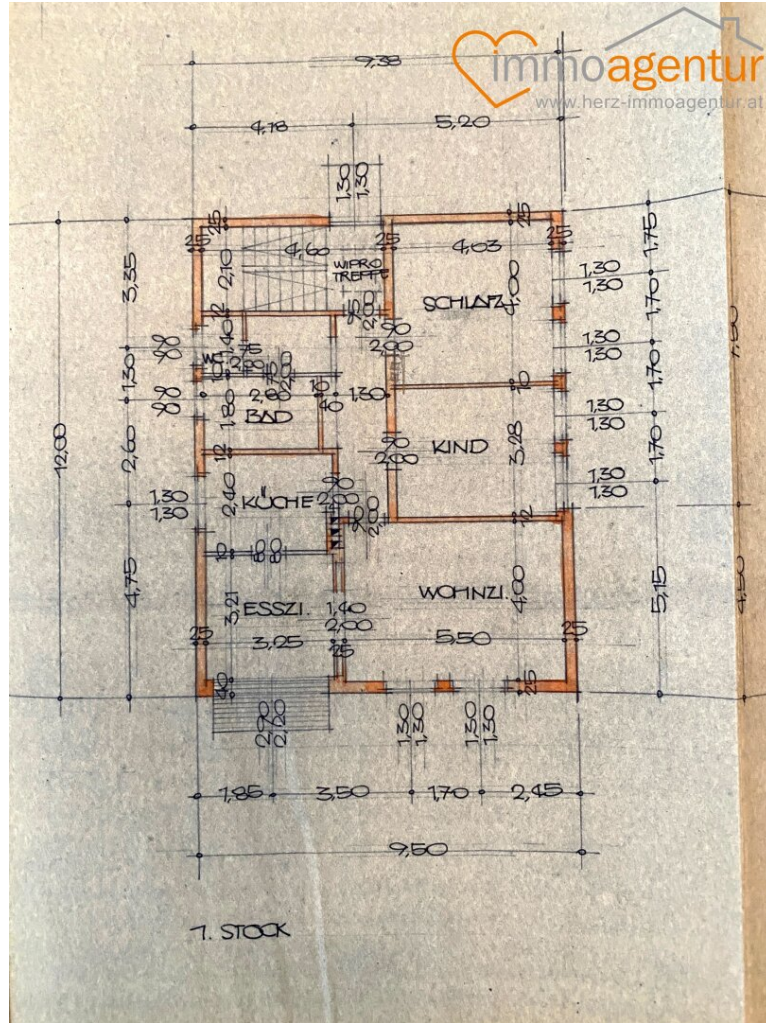














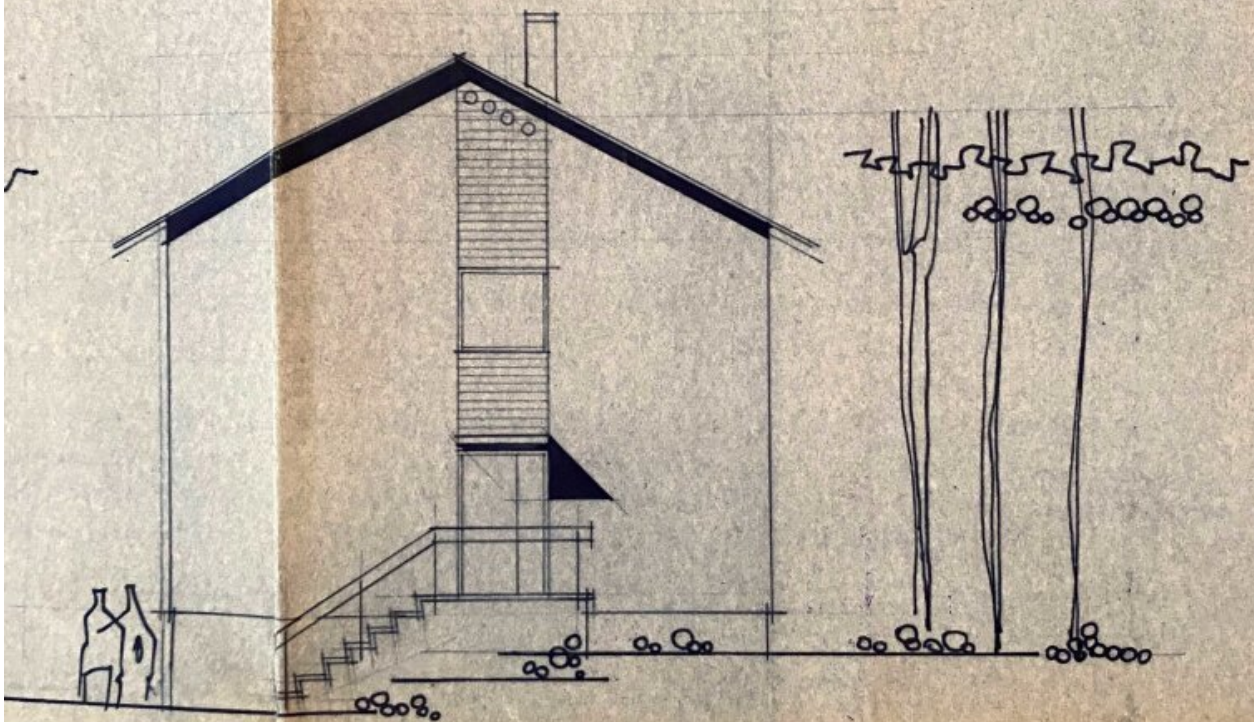
**EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-
BEI ERFOLGREICHER
VERMITTLUNG**

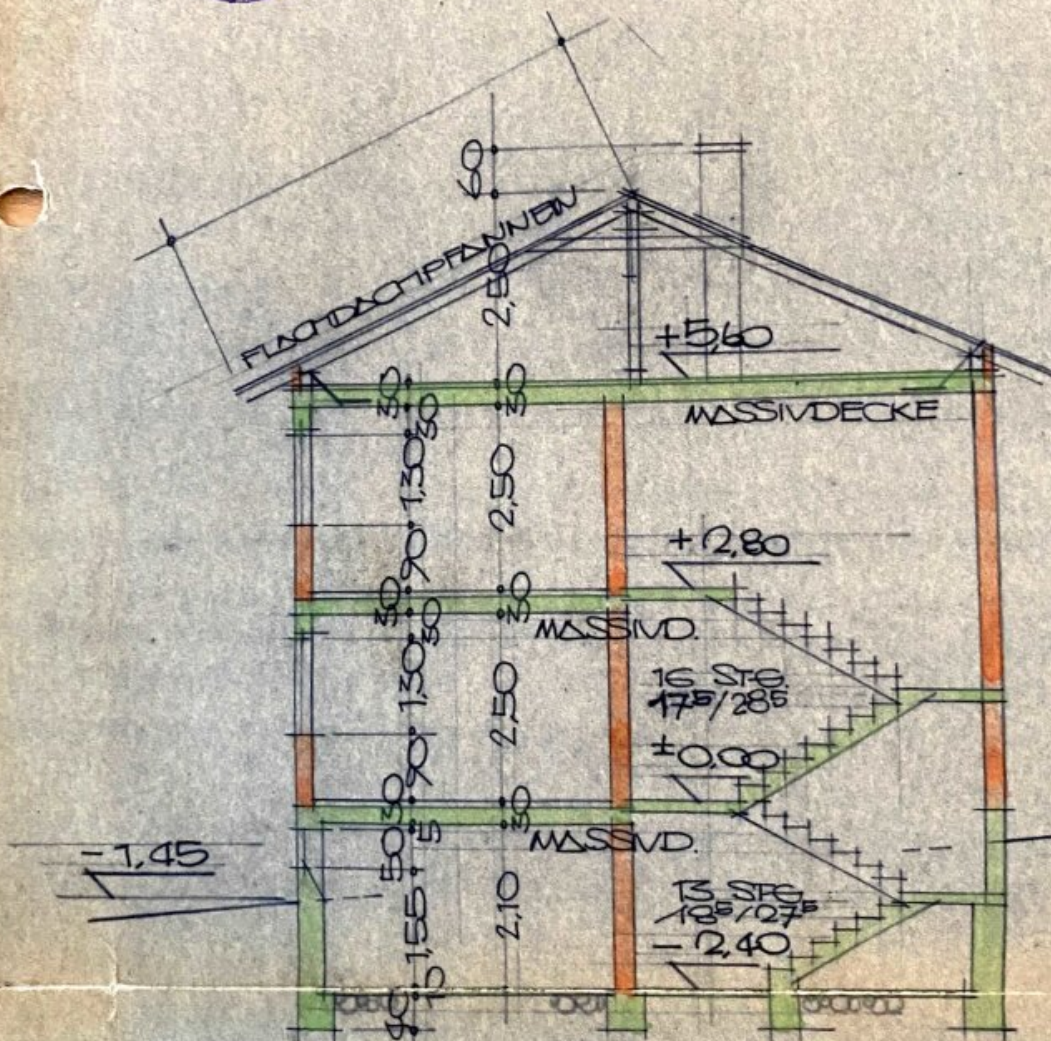
**TIPPGEBERPROVISION
GARANTIERT!**



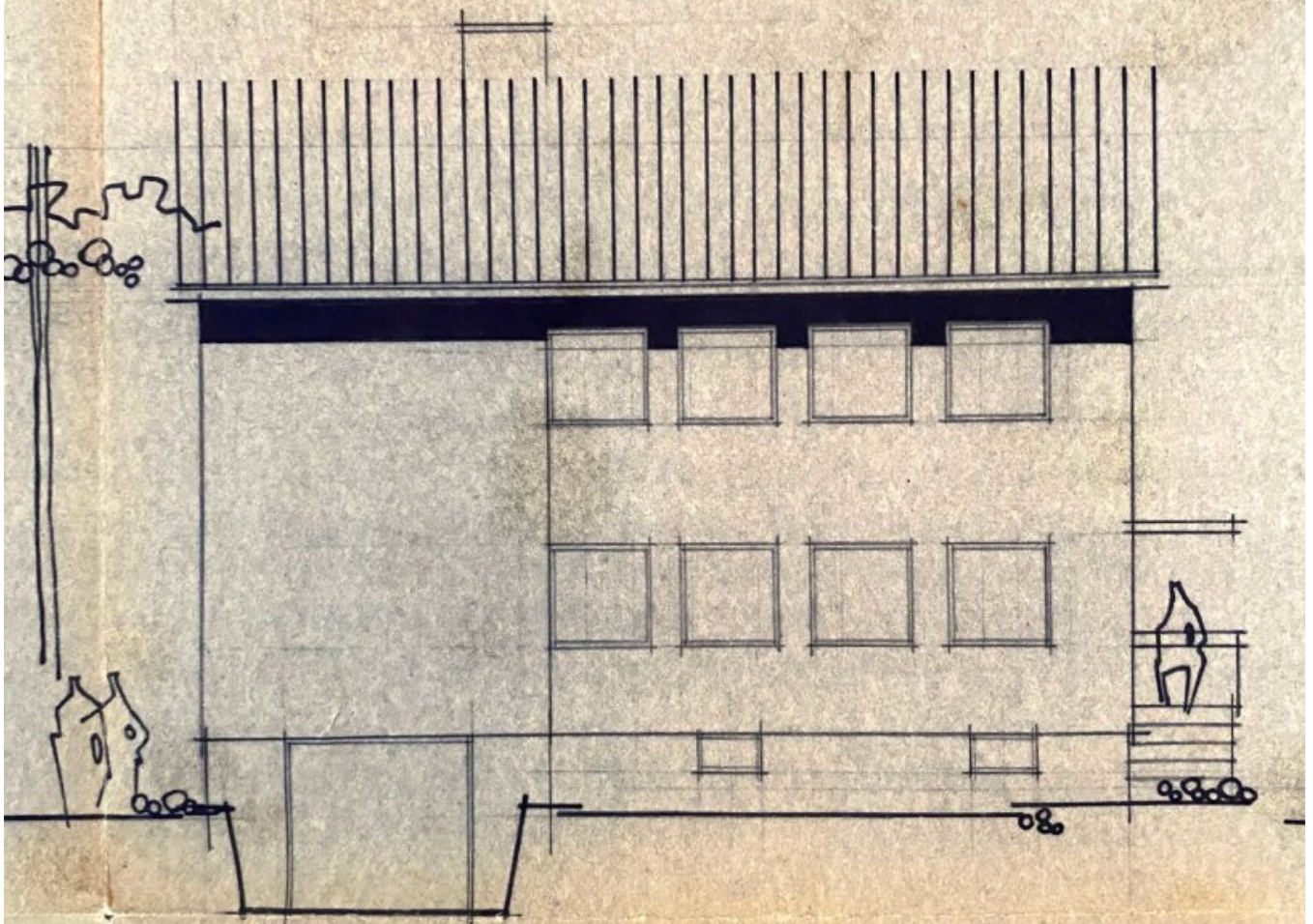
 +43 (0) 7242 911 420  +43 (0) 664 355 86 22  office@herz-immoagentur.at



NORDANSICHT

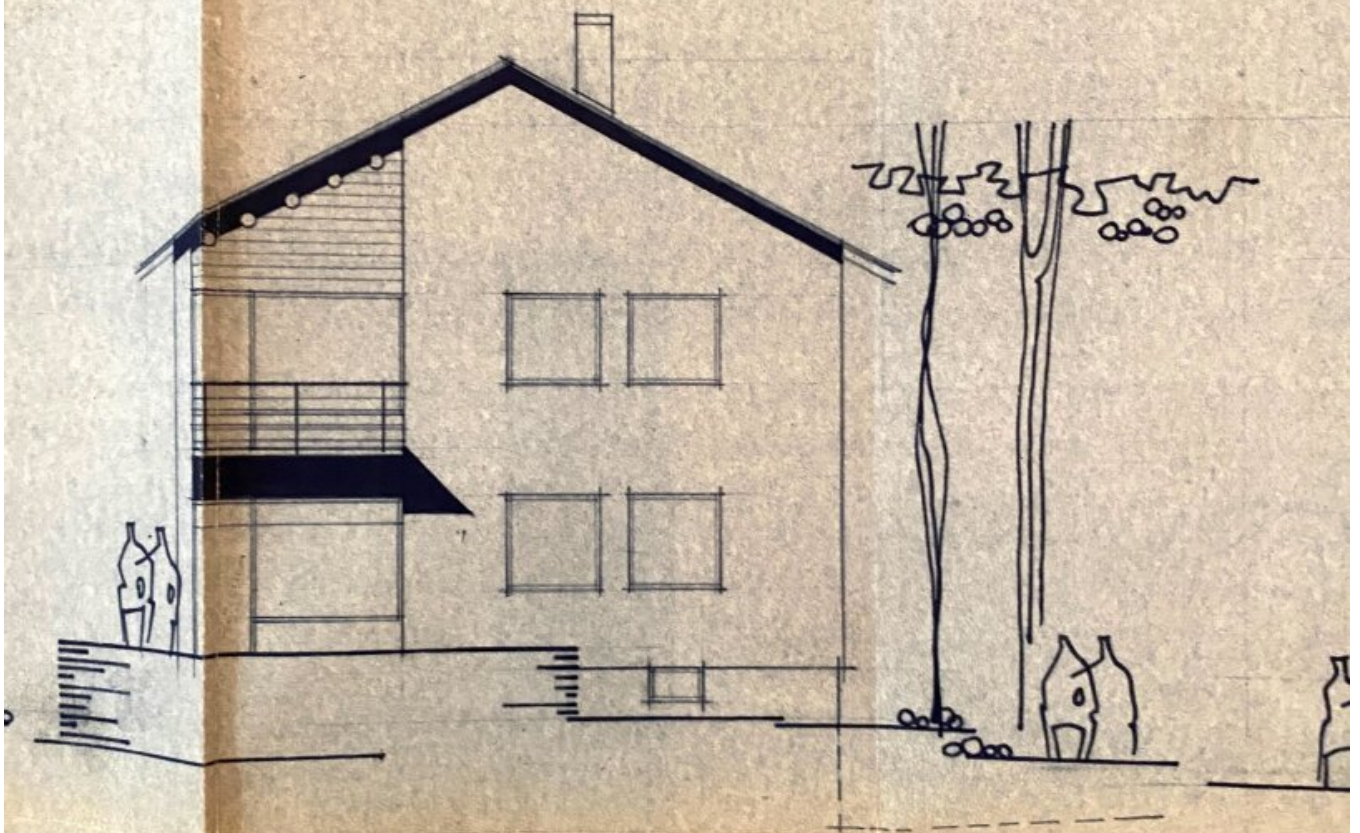


SCHNITT



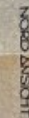
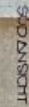
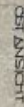
OST ANSICHT

9,38



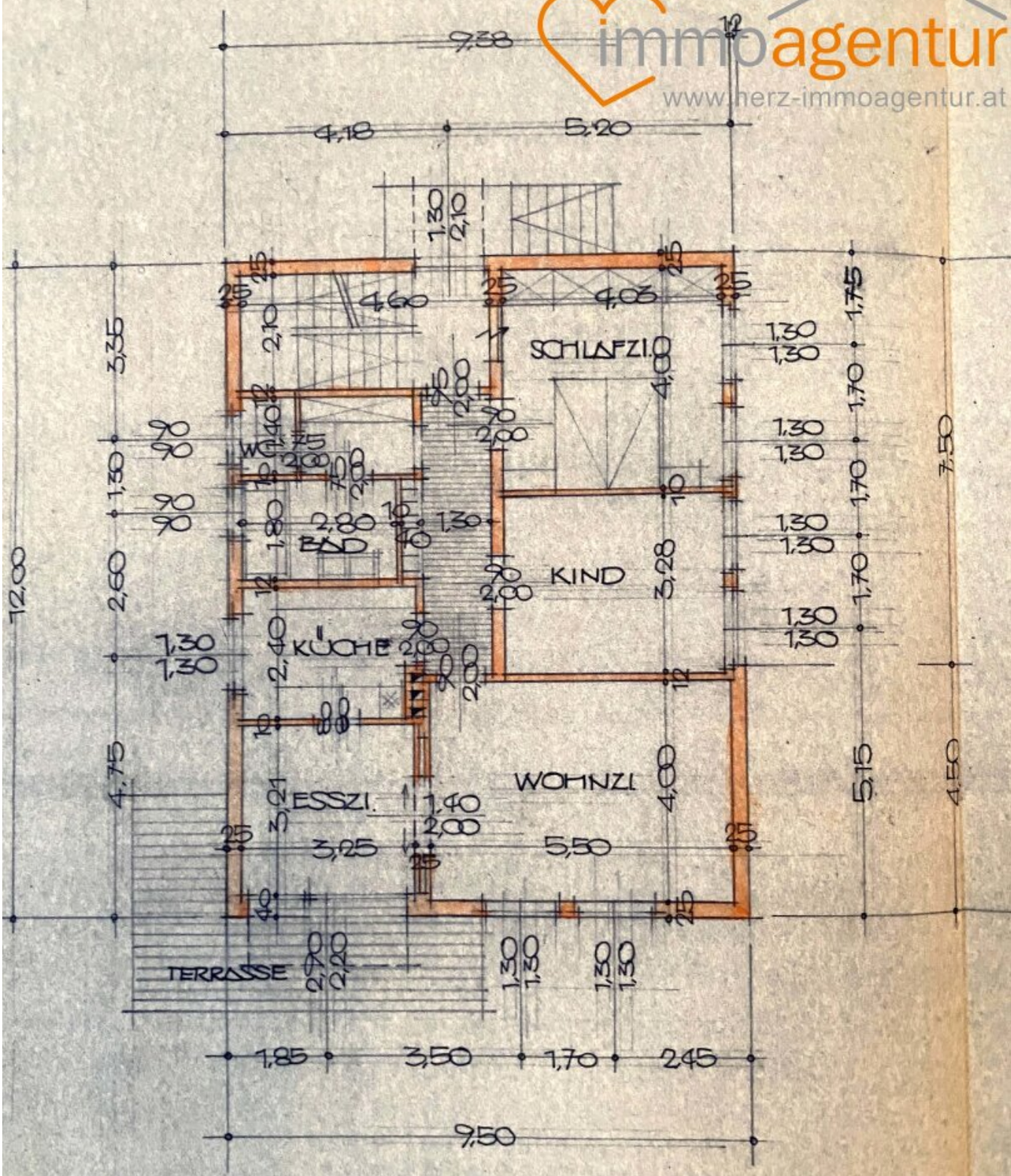
SÜDANSICHT

9.38



WASH	2/1	DRUMS HEINRICH +	BEAUFORT
WASH	6.5.704	HELENE KAPOUN	Wien, Berggasse
WASH	11:00	STEVERMÜHL	Reine Berggasse
WASH	1:1000	BRUNNENSTR. 116	BRUNNEN
WASH WASH SAND		WOLFGANGS PL.	
1000000000000000		GR. 99.15 KG ASBEST	

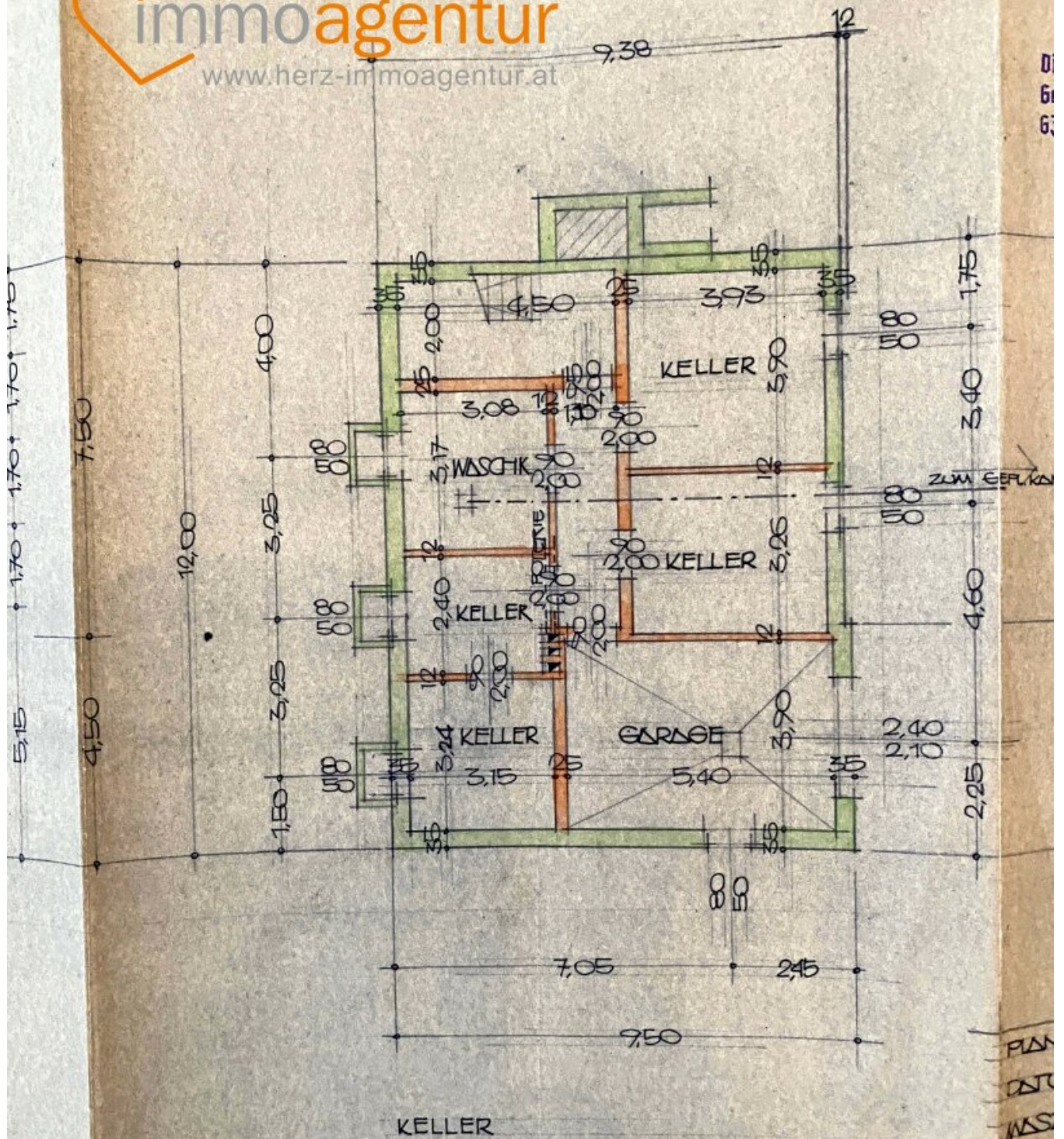
Wells-Bargh, J. A. (1994).



ERDGESCHOSZ



7. STOCK



Objektbeschreibung

MODERNISIERTES WOHNJUWEL: 2-3 Wohneinheiten in Thalheimer Elite-Lage!

Exklusives Anlageobjekt oder Mehrgenerationenhaus in Thalheim! 188m² Wohnfläche + 94m² UG, saniert, Fußbodenheizung, Garten & Garage. Jetzt besichtigen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrem nächsten sicheren Investment! Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in exponierter, elitärer Lage von Thalheim bei Wels, vereint Flexibilität mit modernem Wohnkomfort.

Ob als großzügiges Eigenheim für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als renditestarkes Anlageobjekt, hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Das Haus wurde zwischen 2016 und 2019 umfassend saniert (Leitungen, Fenster, Heizung) und besticht durch eine durchdachte Aufteilung auf drei Ebenen:

- **Erdgeschoss (ca. 94 m²):** Komplett saniert & exklusiv ausgestattet. Highlights sind die behagliche Fußbodenheizung, edle Parkettböden sowie ein modernes Bad/WC.
- **Obergeschoss (ca. 94 m²):** Teilweise saniert und sofort bezugsfertig. Die Vorbereitung für eine Fußbodenheizung ist bereits getroffen. Genießen Sie sonnige Stunden auf dem eigenen Balkon.
- **Ausgebautes Untergeschoss (ca. 94 m²):** Viel mehr als nur ein Keller! Mit eigenem Bad/WC und drei Zimmern ist dieser Bereich mit minimalem Aufwand als dritte Wohneinheit nutzbar. Ideal für Büro, Gäste oder Teenager, direkter Zugang zur Garage.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Sorglos-Paket:** Umfassende Sanierungen (Strom, Wasser, Fenster, Heizung) zwischen 2016 und 2019 bereits erledigt!
- **Platzwunder:** 2 separate Wohneinheiten (EG & OG) + voll ausgebautes Untergeschoss mit Tageslicht (ideal als Einliegerwohnung oder Büro).

- **Luxus im EG:** Frisch saniert mit exklusiver Ausstattung, Fußbodenheizung und edlen Parkettböden.
- **Sonnenseite:** Großzügiger Garten (ca. 556 m²) mit perfekter Süd-Ausrichtung, Balkon und Terrasse.
- **Parken ohne Stress:** + zusätzliche KFZ-Stellplätze.

TECHNISCHE DETAILS & RENOVIERUNGEN:

- **Baujahr:** 1968 (Massivbau)
- **Fenster:** 2018 erneuert (inkl. teilw. Rollläden)
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (2019)
- **Leitungen:** Strom & Wasser 2016–2018 komplett erneuert
- **Grundstück:** ca. 701 m² Gesamteigenfläche
- **Garten** ca. 556 m²
- teilmöbliert
- **Süd - Ausrichtung**

EIGENHEIM STATT MIETE – IMMOBILIE OHNE STRESS

Verwirklichen Sie Ihren Traum in den eigenen vier Wänden. Eine Besichtigung sagt mehr als

tausend Worte!

Finanzierungs-Service: Sie benötigen Unterstützung bei der Finanzierung? Wir bieten Ihnen kompetente Beratung aus einer Hand!

PREIS AUF ANFRAGE

Hier ist Zuhause nicht nur ein Ort, sondern auch ein besonderes Gefühl!

KOFFER PACKEN, EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN

Beachten Sie bitte, dass hier nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Angaben von Vor- und Familiennamen, Wohnadresse und Telefonnummer beantwortet und bearbeitet werden!

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden

Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung erhalten Sie nur nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Vor- und Familiennamen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Wir erweitern unser Team!

Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: office@herz-immoagentur.at

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. **Energieausweis ist in Arbeit!** Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur

GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf der unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap