

**Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in Thalheim bei  
Wels/Mühlental – ideal für Eigennutzer & Anleger -  
PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 5950/4498**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Thalheim bei Wels
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,72 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	213.072,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,00 €
<b>USt.:</b>	11,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Girking akad.IM**

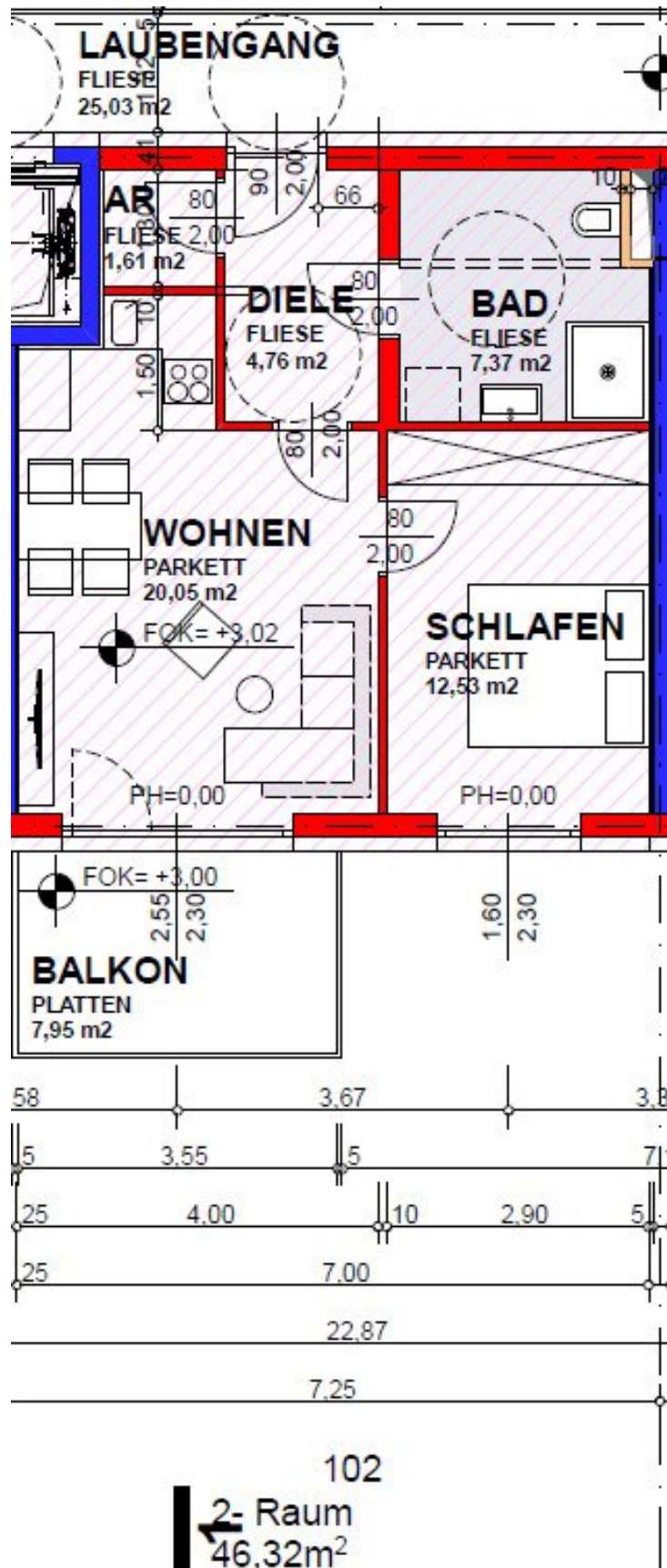
Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 386 26 80

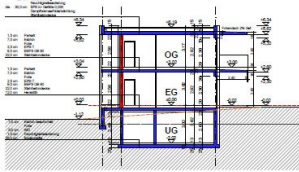




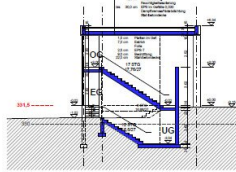




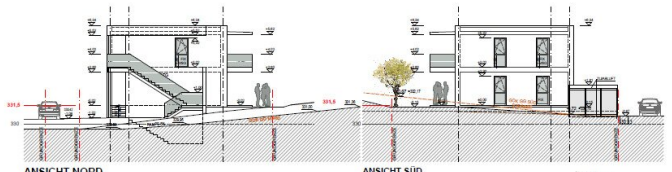




SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2

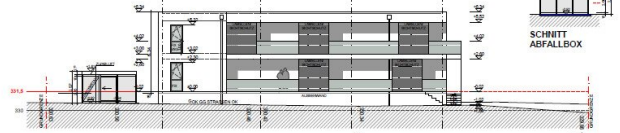


ANSICHT NORD

ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST

SCHNITT ABFALLBOX

## Objektbeschreibung

### **Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in Thalheim bei Wels/Mühlental – ideal für Eigennutzer & Anleger - PROVISIONSFREI**

In attraktiver Lage von Thalheim bei Wels entsteht ein modernes Neubauprojekt mit insgesamt 37 hochwertig geplanten Wohneinheiten. Die Wohnanlage überzeugt durch zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse und eine angenehme Wohnatmosphäre. Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Gärten und Loggien sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und machen das Projekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant. Bei der hier angebotenen Einheit handelt es sich um eine optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon der zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich ideal erweitert. Das Schlafzimmer ist gut proportioniert und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung. Ein modern geplantes Badezimmer sowie ein praktischer Vorraum runden das Raumangebot funktional ab. Die Ausstattung entspricht modernen Wohnansprüchen mit großen Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume, zeitgemäßen Sanitärbereichen und einem eigenen Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Ein KFZ-Stellplatz kann optional zum Preis von € 6.000,- zzgl. USt erworben werden. Der Baustart ist voraussichtlich für Herbst 2026 vorgesehen.

### **Lage**

Die ruhige Lage bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Wels. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie vielfältige Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich – wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter +43 664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden? Dann registrieren Sie sich hier:

? <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeitet werden können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir

darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap