

**Wohnen zum Wohlfühlen!**



IMG\_7147

**Objektnummer: 127878**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4600 Thalheim bei Wels                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1998                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 86,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 94,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 1,07                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 265.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 242,73 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 42,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Lasinger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Pfarrgasse 5-5a















## Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer charmanten Wohnung in einer ruhigen Lage? Hier haben wir das perfekte Angebot für Sie in Thalheim bei Wels! Diese gepflegte Wohnung, erbaut im Jahr 1998 in solider Ziegel-Massivbauweise, bietet auf ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 94 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Das Objekt verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 gemütliche Schlafzimmer und 1 modernes Bad, das im Jahr 2020 zuletzt modernisiert wurde. Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet, was für ein wohnliches Ambiente sorgt. Eine voll möblierte, weiße Küche lässt keine Wünsche offen inkl. neuw. E-Herd und Mikrowelle von Miele, alles zusammen erleichtert Ihnen den Einzug ungemein. Auf den neuen Eigentümer warten frisch geschliffene Parkettböden und ein neuer Anstrich in der gesamten Wohnung. Die große Loggia sowie die Gartennutzung, ermöglicht Ihnen Entspannung und Erholung im Grünen. Ein Autoabstellplatz unter Dach ist Bestand. Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung sind die niedrigen BK. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote, die keine Wünsche offenlassen. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum von Wels als auch die umliegenden Städte schnell und bequem zu erreichen. Die ruhige und grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein und bietet gleichzeitig ein hohes Maß an Lebensqualität. Dies macht die Wohnung zu einer idealen Wahl für Familien, Paare und Einzelpersonen, die eine harmonische Kombination von Stadtleben und Natur suchen. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Greifen Sie zu und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin!