

## Neubau - Doppelhaushälfte nahe Traun Fluss



Bild 3

**Objektnummer: 2594\_2441**

**Eine Immobilie von RE/MAX Future in Enns**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Thalheim bei Wels
<b>Wohnfläche:</b>	154,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Werner Petermair MBA**

RE/MAX Future in Enns  
Linzer Straße 11  
4470 Enns

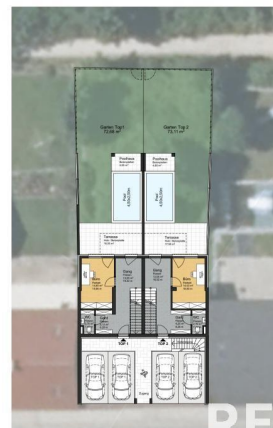
H +43 676 49 10 632

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**VERKAUFSPLAN**  
 Ascheter Straße 32, 4600 Thalheim bei Wels  
 Übersicht

TOP 1	154,86 m <sup>2</sup>	TOP 2	155,22 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	34,53 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	34,93 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	69,94 m <sup>2</sup>	Obergeschoss	69,90 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	50,39 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	50,39 m <sup>2</sup>
<b>Keller TOP 1</b>	<b>25,01 m<sup>2</sup></b>	<b>Keller TOP 2</b>	<b>23,29 m<sup>2</sup></b>
<b>Freiflächen</b>	<b>103,33 m<sup>2</sup></b>	<b>Freiflächen</b>	<b>103,66 m<sup>2</sup></b>
Terrasse EG	18,00 m <sup>2</sup>	Terrasse EG	17,90 m <sup>2</sup>
Poolhaus	4,65 m <sup>2</sup>	Poolhaus	4,65 m <sup>2</sup>
Garten	72,68 m <sup>2</sup>	Garten	73,11 m <sup>2</sup>
Balkon	8,00 m <sup>2</sup>	Balkon	8,00 m <sup>2</sup>



PLANUNGSBÜRO  
**Schäufele**

# VERKAUFSPLAN

Ascheter Straße 32, 4600 Thalheim bei Wels

## Kellergeschoss



<b>ALLGEMEIN</b>	<b>75,82 m<sup>2</sup></b>
Stgh.	4,71 m <sup>2</sup>
Technik	7,64 m <sup>2</sup>
Vorr.	8,13 m <sup>2</sup>

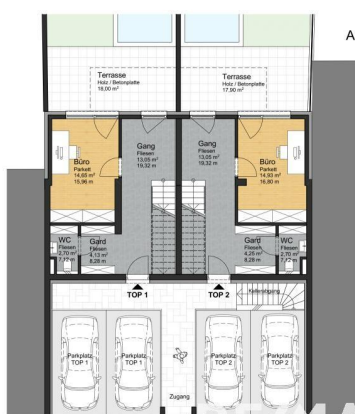
<b>Keller TOP 1</b>	<b>25,01 m<sup>2</sup></b>
---------------------	----------------------------

<b>Keller TOP 2</b>	<b>23,29 m<sup>2</sup></b>
---------------------	----------------------------



RE/MAX

PLANUNGSBÜRO **Schaufler** GmbH



### VERKAUFSPLAN

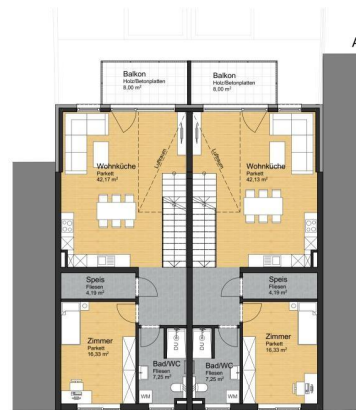
Ascheter Straße 32, 4600 Thalheim bei Wels

#### Erdgeschoss

<b>TOP 1 EG</b>	<b>34,53 m<sup>2</sup></b>
Gang	13,05 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,13 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Büro	14,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,00 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche	52,53 m <sup>2</sup>

<b>TOP 2 EG</b>	<b>34,93 m<sup>2</sup></b>
Gang	13,05 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,25 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Büro	14,93 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,90 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche	52,83 m <sup>2</sup>

PLANUNGSBÜRO **Schaufler** GmbH



### VERKAUFSPLAN

Ascheter Straße 32, 4600 Thalheim bei Wels

#### 1. Obergeschoss

<b>TOP 1 OG</b>	<b>69,94 m<sup>2</sup></b>
Bad/WC	7,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,33 m <sup>2</sup>
Speis	4,19 m <sup>2</sup>
Wohnküche	42,17 m <sup>2</sup>
Balkon	8,00 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche	77,94 m <sup>2</sup>

<b>TOP 2 OG</b>	<b>69,90 m<sup>2</sup></b>
Bad/WC	7,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,33 m <sup>2</sup>
Speis	4,19 m <sup>2</sup>
Wohnküche	42,13 m <sup>2</sup>
Balkon	8,00 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche	77,90 m <sup>2</sup>

PLANUNGSBÜRO **Schaufler** GmbH

# VERKAUFSPLAN

Ascheter Straße 32, 4600 Thalheim bei Wels

## Dachgeschoss



<b>TOP 1 DG</b>	<b>50,39 m<sup>2</sup></b>
Schlafen	17,59 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,79 m <sup>2</sup>
Vorr.	6,63 m <sup>2</sup>
Kind	18,38 m <sup>2</sup>

<b>TOP 2 DG</b>	<b>50,39 m<sup>2</sup></b>
Vorr.	6,63 m <sup>2</sup>
Galerie	17,59 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,38 m <sup>2</sup>

RE/MAX

PLANUNGSBURO  
**Schaufler** GmbH

## Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte in Zentrumsnähe - den Traun Fluss als Nachbar!

Objektbeschreibung: Dieser Wohnraum erstreckt sich über 3 Ebenen. Im Erdgeschoss bietet die Doppelgarage ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge. Das dort gelegene Büro sorgt für ungestörtes Arbeiten und bietet einen hervorragenden Blick auf die Freiflächen. Die teilüberdachte Terrassenfläche, das Pool sowie die Grünfläche laden zum Verweilen ein. Im Obergeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Balkonzugang. Ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit WC und Dusche ergänzen das Platzangebot. Die Galerie/Das Schlafzimmer im obersten Stockwerk zählt zu den Highlights der Immobilie. Durch die Sicht über den Garten und Richtung Traun gewinnt das Wohlgewühl hier weiter an Qualität. Komplimentiert wird das Stockwerk durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche als auch Badewanne. Lage Diese Doppelhaushälfte liegt in einer absoluten Toplage! Die Zentrumsnähe sorgt für gute Erreichbarkeit für Diverses für den täglichen Bedarf. Zugleich sorgt die Nähe zum Traun Fluss für ein grüne Lunge unmittelbar vor der eigenen Haustür. Genießen Sie das Urbane und Natur zugleich. Sichern Sie sich jetzt das einzigartige Angebot! Um die rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen samt Adresse zu gewährleisten, übermitteln Sie uns bitte Ihre VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN (Vor- und Nachname, aktuelle Wohnadresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse).Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 39.0

wär kWh/

m<sup>2</sup>a

edarf)

:

Klas B

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 0.66

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas A+

se F

aktor

Ges



amte  
nergi  
eeffi  
zienz  
: