Zwei Doppelhaushälften in Thalheim bei Wels – Projektübernahme mit Entwicklungspotenzial

Objekt: fI-2026-00204 • 4600 Thalheim bei Wels
Preis auf Anfrage



frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Daten im Überblick

ImmoNr.	fI-2026-00204
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	4600
Ort	Thalheim bei Wels
Wohnfläche	315 m^2
Grundstücksgröße	417 m^2
Balkon/Terrasse Fläche	52 m^2
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	2
Stellplätze	4 Carports
Etagenzahl gesamt	3
Gartennutzung	Ja
Zustand	Rohbau
Energieausweis gültig bis	11.10.2030
HWB	39 kWh/(m^2a)
Klasse HWB	B
fGEE	0,66
Klasse fGEE	A+
Provision	3 % zzgl. 20 % USt

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Beschreibung

In attraktiver Lage in Thalheim bei Wels bietet sich die Möglichkeit zur Übernahme eines bereits begonnenen Neubauprojekts mit zwei Doppelhaushälften.

Die beiden Einheiten befinden sich derzeit im Rohbau und verfügen laut Verkaufsplanung über jeweils rund 158 m^2 Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Ergänzt wird jede Einheit durch einen eigenen Keller, zwei PKW-Stellplätze sowie eine Terrasse, einen Balkon Balkon und einen Garten, der direkt an einen kleinen Spazierweg entlang der Traun grenzt.

Die Besonderheit dieses Projekts liegt in seiner Flexibilität:

Die Doppelhaushälften können einzeln oder gemeinsam als Gesamtprojekt erworben werden. Neben der Übernahme im aktuellen Rohbauzustand können auf Wunsch auch weitere Ausbaustufen bis hin zur Belagsfertigstellung vereinbart werden (auf Anfrage). Die jeweiligen Leistungen und Kosten werden individuell abgestimmt.

Damit eröffnet sich für Projektentwickler, Bauträger und Investoren die Möglichkeit, den weiteren Projektverlauf entsprechend der eigenen Unternehmensstrategie und den jeweiligen Vermarktungszielen zu gestalten.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Ascheter Straße in Thalheim bei Wels, in unmittelbarer Nähe zur Traun.

Direkt an den Gartenbereich schließt ein kleiner Spazierweg an, der entlang des Flusses verläuft und einen besonderen Bezug zur umliegenden Naturlandschaft schafft.

Auf der gegenüberliegenden Uferseite befindet sich der neu gestaltete Welser Volksgarten mit dem erweiterten Traunuferpark. Die neu geschaffenen Grün- und Erholungsflächen, Spazierwege sowie Freizeit- und Bewegungsangebote tragen zur weiteren Attraktivierung dieses Bereichs bei.

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Ausstattung Beschreibung

Die wesentlichen Projektdaten auf einen Blick:
- Standort: Ascheter Straße 32, 4600 Thalheim bei Wels
- 2 Doppelhaushälften auf 417 m^2 Grundfläche
- Jeweils ca. 158 m^2 geplante Wohnfläche
- Drei Wohnebenen
- Eigener Keller mit ca. 25 bzw. 27 m^2
- Jeweils 2 PKW-Stellplätze
- Terrasse, Balkon und Eigengarten
- Pool laut Verkaufsplanung vorgesehen
- Erwerb einzeln oder als Gesamtprojekt möglich

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten - das Untergeschoss bietet interessantes Potenzial:
Bei geringerem Bedarf an klassischer Wohnfläche könnte beispielsweise die Einrichtung eines Büros oder eines separaten Arbeitsbereichs angedacht werden. Damit eröffnet sich zusätzlicher Spielraum bei der späteren Nutzung und Gestaltung der Immobilie.

Derzeitige Ausbaustufe:
- Keller
- Rohbau: ohne Zwischenwände, Ziegel Eder Plan, teilweise Vollwertziegel gefüllt mit Mineralwollflocken (Gartenseite)
- Fenster: Kunststoff (Josko Safir 2.0; 3-fach verglast; Straßenseitig mit 42 dB); Dachflächenfenster Velux
- Dach: Hauptdach Wienerberger Figaro engobiert; Gaupen Doppelstehfalz Blechdach

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ausschließlich dann bearbeiten, wenn diese vollständige Kontaktdaten – Name, Adresse und Telefonnummer – enthalten. Diese Angaben sind für eine effiziente und zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage unerlässlich und ermöglichen es uns, direkt mit Ihnen in Kontakt zu treten.

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Alexandra Nachbargauer
frauIMMO Sachwert GmbH
Freilinger Straße 13
4501 Neuhofen an der Krems

Telefon: 067683635353

Mobil: 067683635353

E-Mail: alexandra@frauimmo.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.