

# Wohntraum Niederthalheim



NTH Wohntraum GmbH

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - modern, hochwertig und familienfreundlich!

Dieser Neubau bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause. Die großzügigen Räume und der durchdachte Grundriss schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Genießen Sie die Sonne dank Süd-West-Ausrichtung vom großzügigen Garten und Balkon aus.

Die Doppelhaushälften bieten Ihnen und Ihrer Familie sowohl ein stilvolles Zuhause, als auch eine hohe Wohnqualität. Hier können Sie Ihre eigene Wohlfühloase gestalten und gemeinsam mit Ihren Liebsten kostbare Erinnerungen schaffen.



Der Grundriss dieser ca. 130 Quadratmeter großen Doppelhaushälfte lässt keine Wünsche offen. Der offene Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre. Das Schlafzimmer und die beiden Kinderzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und einen Rückzugsort für alle Bewohner. Ein Badezimmer mit Walk-In Dusche und ein praktischer Abstellraum vervollständigen den funktionalen Grundriss.

## Leben in Niederthalheim

Die ruhige Gemeinde Niederthalheim bietet Familien die perfekte Möglichkeit, ein gemütliches Zuhause in einer friedlichen Umgebung zu finden. Die Doppelhäuser befinden sich in der kürzlich errichteten Siedlung entlang der Sportstraße und sind somit Teil einer neu entstehenden Nachbarschaft.

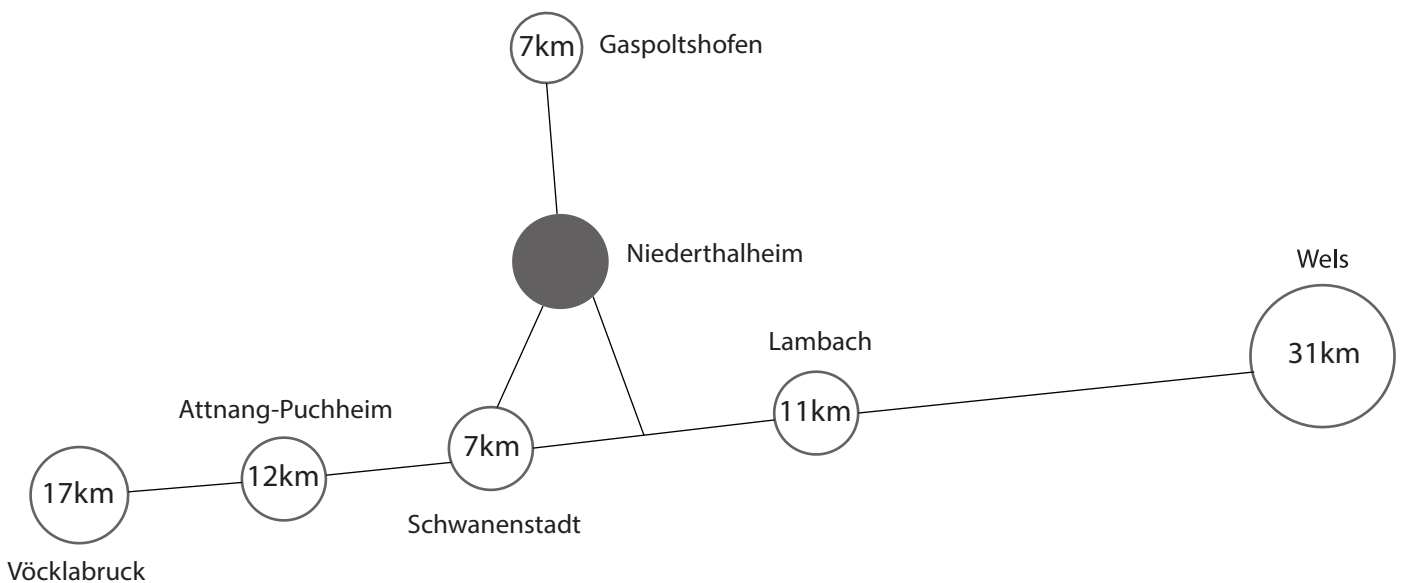
In unmittelbarer Nähe befinden sich der örtliche Kindergarten und die Volksschule, welche Bildung und Betreuung für die jüngsten Bewohner bieten. Die Gemeinde Niederthalheim bietet außerdem gemütliche Wanderwege, welche sich perfekt für aktive Bewohner eignen.

Volksschule	<1km
Kindergarten	<1km
Bushaltestelle	<1km
Einkaufsmöglichkeiten	<10km



Bewohner der Anlage können die Ruhe und Idylle der ländlichen Gemeinde erleben und gleichzeitig, durch die Verbindung über Land- und Bundesstraße, die Vorzüge der umliegenden Städte nutzen.

Die nahegelegenen Städte Schwanenstadt, Lambach und Wels sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants und Cafés sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot.





## Schlüsselfertige Ausstattung

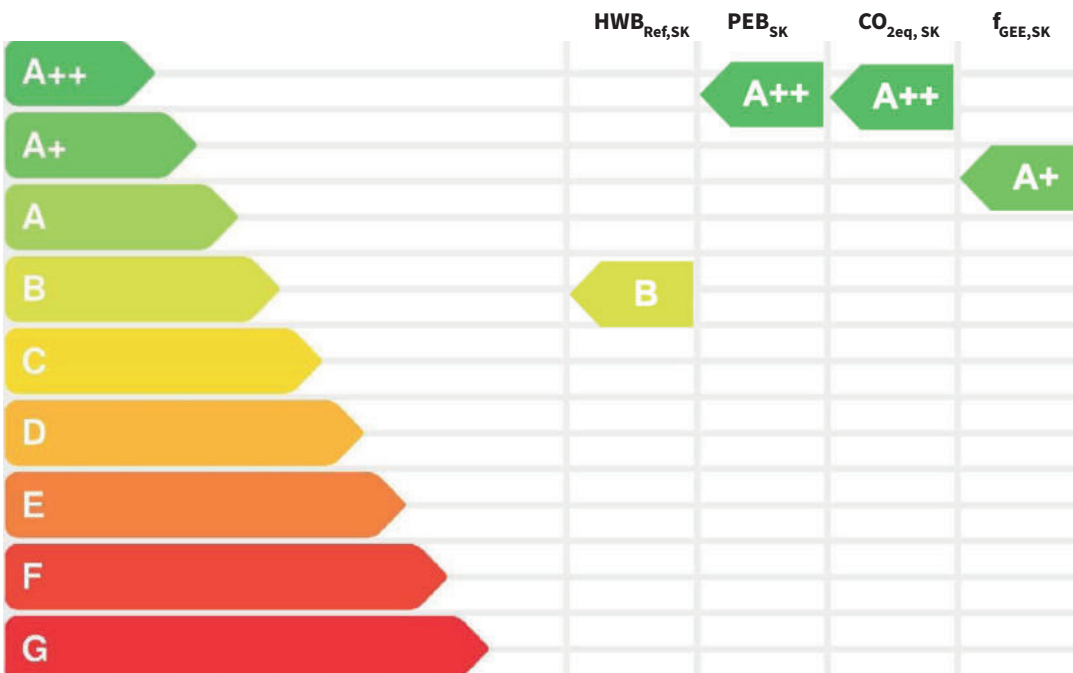
- Parkettboden: Wohn- Essbereich, Kinderzimmer, Vorraum OG, Abstellraum EG & OG, Schlafzimmer
- Fliesen innen: Eingangsbereich, Hauswirtschaftsraum, WC EG & OG, Badezimmer
- Fliesen außen: Terrasse & Balkon
- Sanitäre Ausstattung: lt. Bau & Ausstattungsbeschreibung
- Malerarbeiten
- Raffstore mit Funkfernbedienung
- Hebeschiebetür im Wohn-Essbereich auf Terrasse
- Flugdach gegen Aufpreis
- Kamin (einzügig) gegen Aufpreis



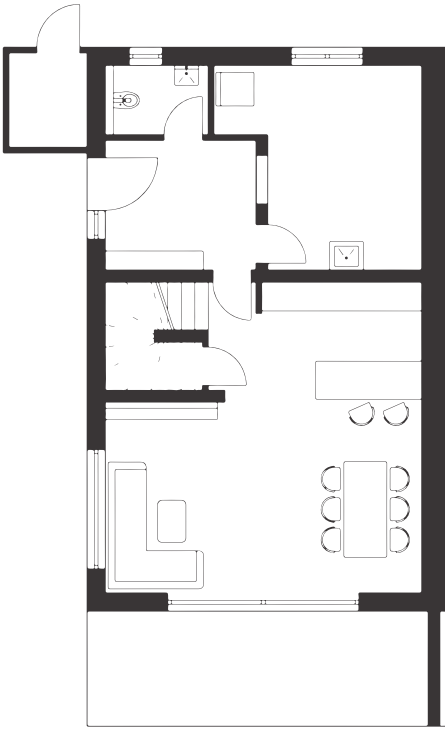
## Heizung & Energiebedarf

Das Haus bietet eine komfortable Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung und energieeffizienter Luftwärmepumpe. Dadurch wird eine angenehme Raumtemperatur in allen Bereichen gewährleistet und für ein behagliches Wohnklima gesorgt.

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



# Grundriss Haustyp A & C



**EG :**

**Wohnfläche: 64,26 m<sup>2</sup>**

**Terrasse: 17,10 m<sup>2</sup>**

**Garten**

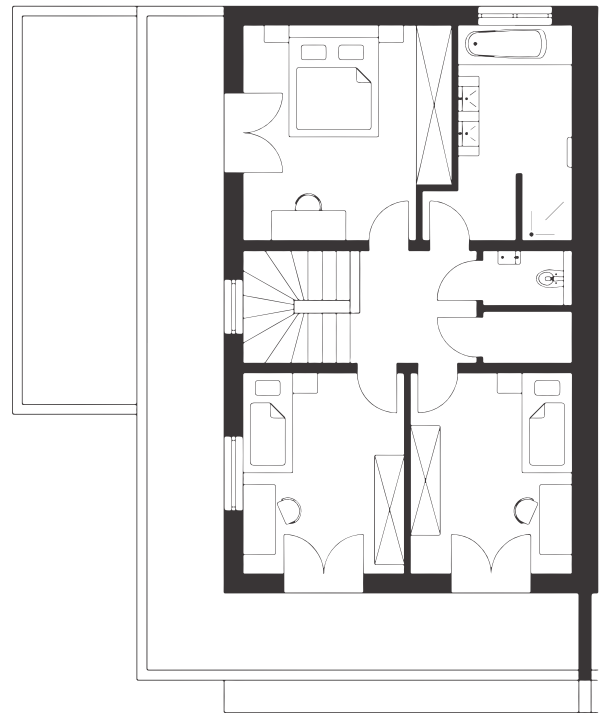
- Eingangsbereich
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste WC
- offener Bereich für Küche, Ess- und Wohnzimmer
- Abstellraum unter Stiege
- Terrasse mit Garten
- Außenabstellraum

**OG:**

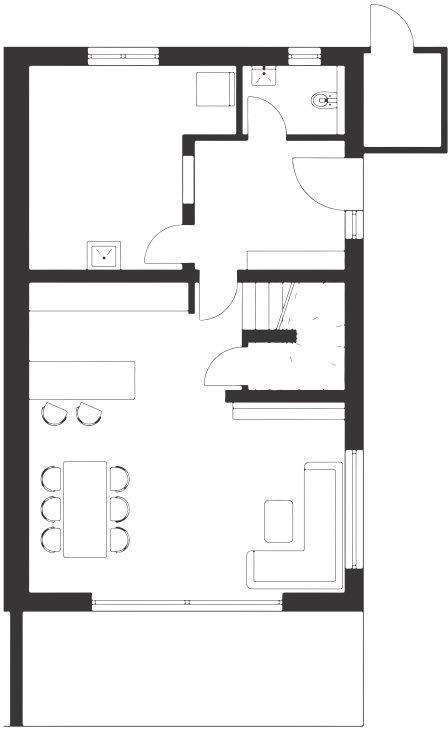
**Wohnfläche: 63,21 m<sup>2</sup>**

**Terrasse: 31,41 m<sup>2</sup>**

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- WC
- Abstellraum
- zwei Kinderzimmer
- Balkon, über jedes Zimmer erreichbar



# Grundriss Haustyp B & D



**EG :**

**Wohnfläche: 64,26 m<sup>2</sup>**

**Terrasse: 17,10 m<sup>2</sup>**

**Garten**

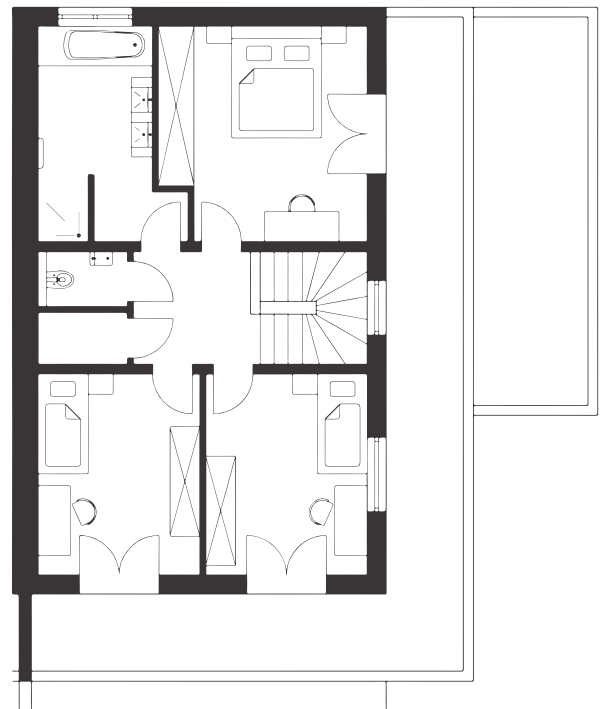
- Eingangsbereich
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste WC
- offener Bereich für Küche, Ess- und Wohnzimmer
- Abstellraum unter Stiege
- Terrasse mit Garten
- Außenabstellraum

**OG:**

**Wohnfläche: 63,21 m<sup>2</sup>**

**Terrasse: 31,41 m<sup>2</sup>**

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- WC
- Abstellraum
- zwei Kinderzimmer
- Balkon, über jedes Zimmer erreichbar



**Schlüsselfertige Ausführung € 549.000,-**

**Aufpreis Flugdach € 19.000,-**

**Aufpreis Kamin (einzügig) € 3.600,-**

Für weitere Informationen zum Projekt:



**RE/MAX**

ImmoCenter - Vöcklabruck

Silke Hofinger

Tel. 0664 / 89 666 06



Ausgeführt von:

**NTH Wohnraum GmbH**