

## Kontakt

Dkfm.Ing. Joseph Swoboda

Telefon : +436641116216  
Mobil : +43 664/11 16 2 16  
E-Mail : office@immo-swoboda.at  
Büro : Immobilien Swoboda  
Adresse : 4664 Oberweis, Schloß Oberweis 1  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 1317/1473  
Objekt Typ: **Grundstück**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4600 Thalheim bei Wels**  
Kaufpreis: **€ 695.000,-**  
Grundstücksgr.: **ca. 2.234,00 m²**

## Beschreibung

### Seltene Gelegenheit- Baugrundstück mit Grünland

Seltene Gelegenheit - ein 2.234 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Speckgürtel von Wels!

Es liegt an einer Hangkante oberhalb des romantischen Aiterbaches mit Fischteichen und besteht aus zwei Teilen: Der südliche Teil mit 1.234 m<sup>2</sup> ist Bauland, der nördliche Teil ist Grünland mit 641 m<sup>2</sup> und Wald mit 359 m<sup>2</sup>.

In südwestlicher Richtung zwischen dem Baumbestand des Nachbargrundstückes blickt man auf die Ausläufer der Alpen.

Im Westen, an der gegenüberliegenden Talseite des Aiterbachtals, prägen traditionelle Vierkant-Bauernhöfe die Aussicht.

Nach Nordwesten sieht man in der Ferne die spätgotische Wallfahrtskirche Maria Schauersberg.

Im Süden schließt das mit einem Einfamilienhaus bebaute Nachbargrundstück an.

Das Grundstück weist deutliche Alleinstellungsmerkmale eines großzügigen Villen-Grundstückes mit unverbaubarem Grünraum rundherum auf.

Eine Bebauung mit einer repräsentativen Villa, 1-2 Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus oder Reihenhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten sind laut Auskunft des örtlichen Bauamtes möglich - es gilt die öö. Bauordnung.

Die Haltestelle Schauersberg der Almtalbahn und eine Bushaltestelle sind fußläufig nur wenige Meter entfernt und somit ist eine sehr gute, öffentliche Verkehrsverbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof von Wels gegeben.

Das Ortszentrum von Thalheim sowie die Einkaufsstadt Wels und deren Infrastruktur sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Für weitere Fragen, eine allfällige Besichtigung oder eine günstige Finanzierung steht Ihnen Herr Swoboda gerne unter 0664 11 16 216 zur Verfügung.

---

Kaufpreis: **€ 695.000,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Grundstücksgr.: **ca. 2.234,00 m<sup>2</sup>**

---

