



#0004003976

## Eckreihenhaus mit Garten, Garage und Carport

4850 Timelkam



Kaufpreis: 385.000,00 €

Wohnfläche: 131,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Carina Zwahr  
Immobilientreuhänderin (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
zwahr@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8142 82864





## BESCHREIBUNG

Dieses charmante Eckreihenhaus in Timelkam besitzt eine Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss finden Sie den offenen Küchen,- Wohn- und Essbereich sowie ein separates WC und einen Abstell- bzw. Technikraum. Die Treppe hinauf, im 1.OG befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit WC und Dusche. Im 2. OG finden Sie einen sonnendurchfluteten Hobbyraum, Arbeitsbereich oder vielleicht einen tollen Fitnessraum, der zusätzlich einen Zugang zu einem Balkon hat, der einen Ausblick auf das Hölleengebirge freigibt.

Der Wohnbereich beeindruckt mit einer offenen Gestaltung und viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten mit Terrasse, wo Sie die warmen Sommertage entspannt genießen können.

Eine Garage, sowie ein Carport und zwei Außenstellplätze bieten viel Platz für Ihr Auto und Besucher. Der zum Objekt gehörende Garten mit einer Fläche von ca. 168 m<sup>2</sup> ist größer als die Gärten der Nachbarn und bietet somit mehr Privatsphäre sowie Platz zum Erholen und Garteln.

Mit diesem Eckreihenhaus erwartet Sie ein perfektes Zuhause für die ganze Familie, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Reihenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2007
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Garage, Carport, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.03.2017
Gültig bis	22.03.2027
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	9,00
HWB Klasse	<b>A++</b>
fGEE Wert	0,46
fGEE Klasse	<b>A++</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

Im gesamten Haus gibt es eine Fussbodenheizung, die mit Fernwärme betrieben wird. Ebenso verfügt das Haus über eine aktive Wohnraumlüftung. Es handelt sich um einen Ziegelmassivbau,



der optimal isoliert ist und mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet ist. Das Haus hat im Energieausweis Klasse A++! Die Betriebskosten sind enorm günstig im Vergleich zu anderen Objekten.

**MERKMALE**

Räume und Flächen	Abstellraum	Gebiet	Wohngebiet
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	SAT-Anschluss, Kabelfernseh- Anschluss, Telefonanschluss	Fußboden	Laminat, Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Pulldach	Möblierung	Teilmöbliert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche, Speisekammer
Sonstiges	Gartennutzung		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	385.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	385.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Reihenhauanlage befindet sich in Ortsrandlage, unweit vom Bahnhof Timelkam. In einer Siedlungslage mit dem Kindergarten in unmittelbarer Nähe und Einkaufsmöglichkeiten, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind, wohnen Sie hier sehr komfortabel. Vöcklabruck ist nur 5 Autominuten entfernt und die Autobahnauffahrt der A1 in Seewalchen sowie den Attersee erreichen Sie in 10 Autominuten.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Neue Mittelschule

### Gesundheit

< 500m: Doktor Hanna Sharbin

### Gaststätten

< 500m: Pub Liberty

< 500m: Cafe Stöger

< 500m: Bäckerei-Konditorei Stöger Franz

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

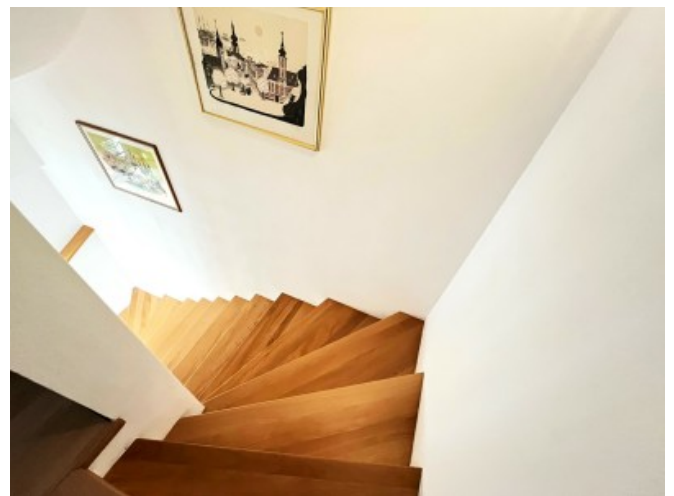
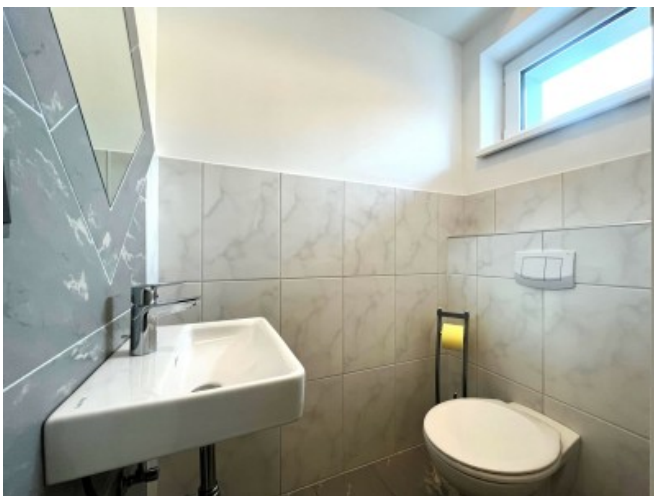
### Einkauf

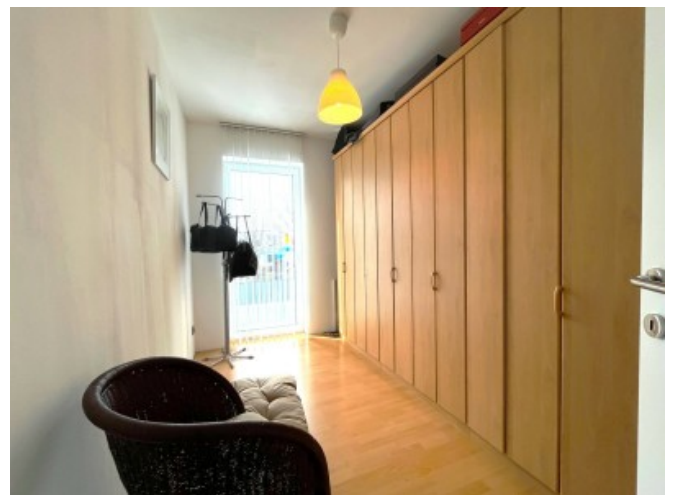
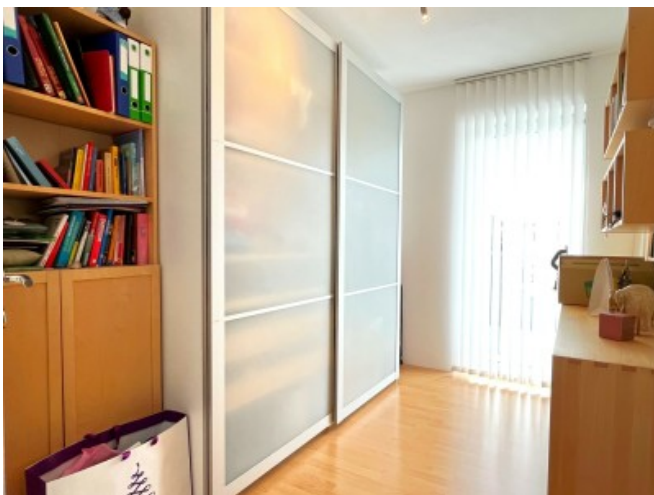
< 1km: Hofer

< 1km: dm-drogeriemarkt



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Virtueller Rundgang](#)

