

#0004003976

# Eckreihenhaus mit Garten, Garage und Carport

4850 Timelkam



Kaufpreis: 385.000,00 €Wohnfläche: 131,00 m²

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 m². 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 Höllengebirge 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 m² 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.



# AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Reihenhaus	Wohnfläche	ca. 131 m²
Nutzung	Wohnen	Balkonfläche	ca. 10 m²
Vermarktungsart	Kauf	Terrassenfläche	ca. 20 m²
Eigentumsform	Wohnungseigentum	Gartenfläche	ca. 168 m²
Baujahr	2007		
Heizung	Fußbodenheizung:		
	Fernwärme		

Garage, Carport, 2 x

Freiplatz

**FLÄCHEN** 

### **ENERGIEAUSWEIS**

**EIGENSCHAFTEN** 

### Vorhanden

Stellplätze

Ausstellungsdatum	23.03.2017
Gültig bis	22.03.2027
HWB-Wert (KWh/m²/a)	9,00
HWB Klasse	A++
fGEE Wert	0,46
fGEE Klasse	A++

### **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, Fußboden Laminat, Fliese

Kabelfernseh-

Anschluss,

Telefonanschluss

Bauart Ziegel-Massivbauweise, Möblierung Teilmöbliert

Pultdach

Sanitäreinrichtungen Duschkabine, Kücheneinrichtungen Küche/Einbauküche,

Badezimmerfenster Wohnküche,

Speisekammer

Sonstiges Gartennutzung



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

## **BASISKOSTEN**

Kaufpreis	385.000,00 €
Naulpiels	363.000,00 €
·	•

## **GESAMTKOSTEN**

Kaufprovision 3% zzgl. 20% USt.



#### LAGE UND UMGEBUNG

Die Reihenhausanlage 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

