

****PREIS GESENKT** 3-Zimmer-Wohnung in Timelkam mit Loggia und Garage zu kaufen**



Ausblick

Objektnummer: 7359/3550

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4850 Timelkam
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	131,40 €
Heizkosten:	45,99 €
USt.:	25,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

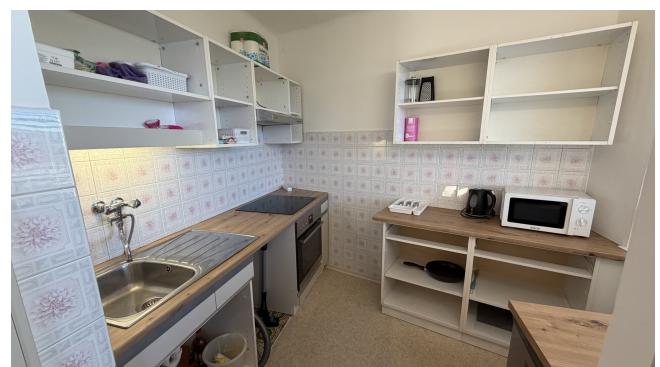
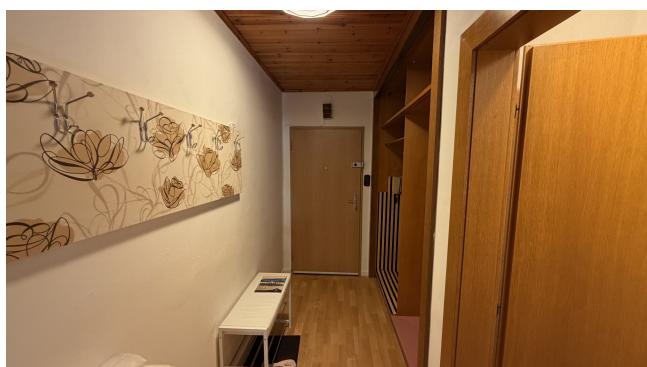
Ihr Ansprechpartner



Sophie Strasser

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

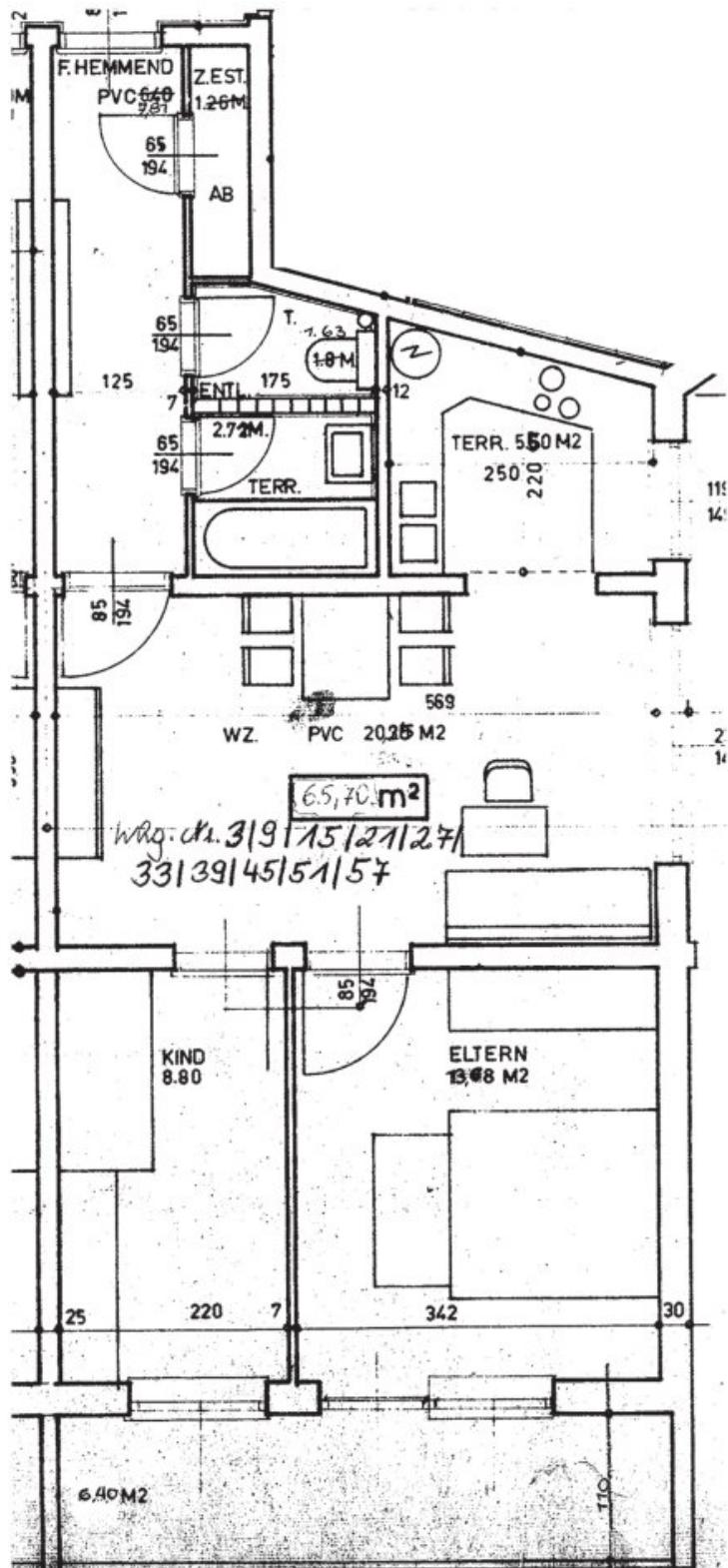
T +43 677 642 473 81







Grundrissplan







Objektbeschreibung

- Kaufen statt Mieten -

Diese lichtdurchflutete, **gepflegte 3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. 66 m² überzeugt durch ein behagliches Wohngefühl sowie durch ihre erstklassige Lage in Timelkam. Die Wohnung wurde **frisch renoviert** und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Loggia mit **beeindruckendem Berg- und Fernblick**. Dank der optimalen Südausrichtung ist die Wohnung ganztägig lichtdurchflutet und bietet ein angenehmes Wohnambiente.

Die Ausstattung umfasst einen **hochwertigen Echtholzboden**, **neue Kücheneinbaugeräte**, einen **offenen Einbauschrank** sowie eine **neue Couch und ein neues Boxspringbett**, die im Kaufpreis inkludiert sind. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat ausgeführt. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung verfügt über eine **zentrale Heizungsanlage** und zeichnet sich durch **niedrige Betriebskosten** aus, wodurch sie sich auch **sehr gut als Anlegerwohnung** eignet. Ein Kellerabteil sowie eine Garage sind ebenfalls im Angebot enthalten.

Direkt vor der Haustüre verläuft der idyllische **Vöckla-/Ager-Uferweg**, der zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Stunden in der Natur einlädt. Ein Kinderspielplatz befindet sich ebenfalls unmittelbar vor dem Gebäude.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bus- und Bahnhaltestellen sind fußläufig erreichbar. Die Nahversorgung ist optimal – Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders attraktiv für Interessenten aus Wien ist zudem die **Nähe zum Attersee**, der in kurzer Fahrzeit erreichbar ist und einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Timelkam verbindet naturnahe Wohnqualität mit sehr guter Infrastruktur. Diese Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Investition. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap