

## **Wohnung in Ruhelage**



**Objektnummer: 2176/48**

**Eine Immobilie von Iseni Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4850 Timelkam                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1978                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 52,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,10                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 205.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Fakete Iseni

Iseni Immobilien  
Eisenhowerstraße 27  
4600 Wels



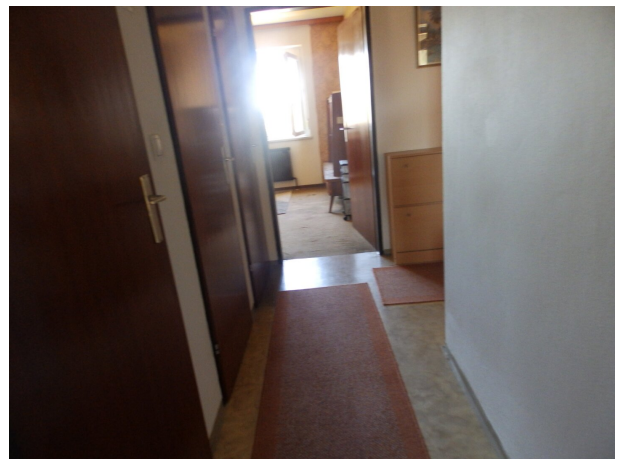




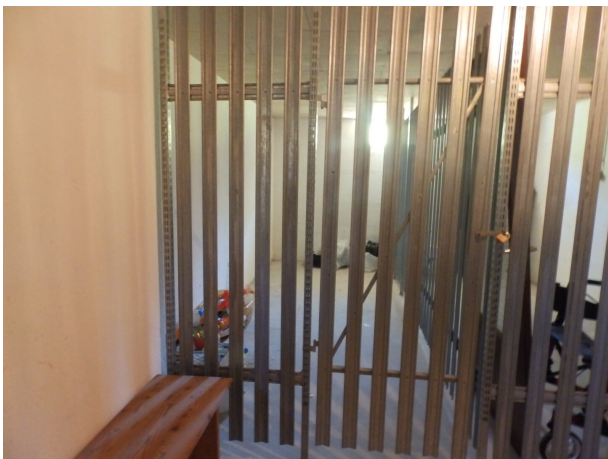




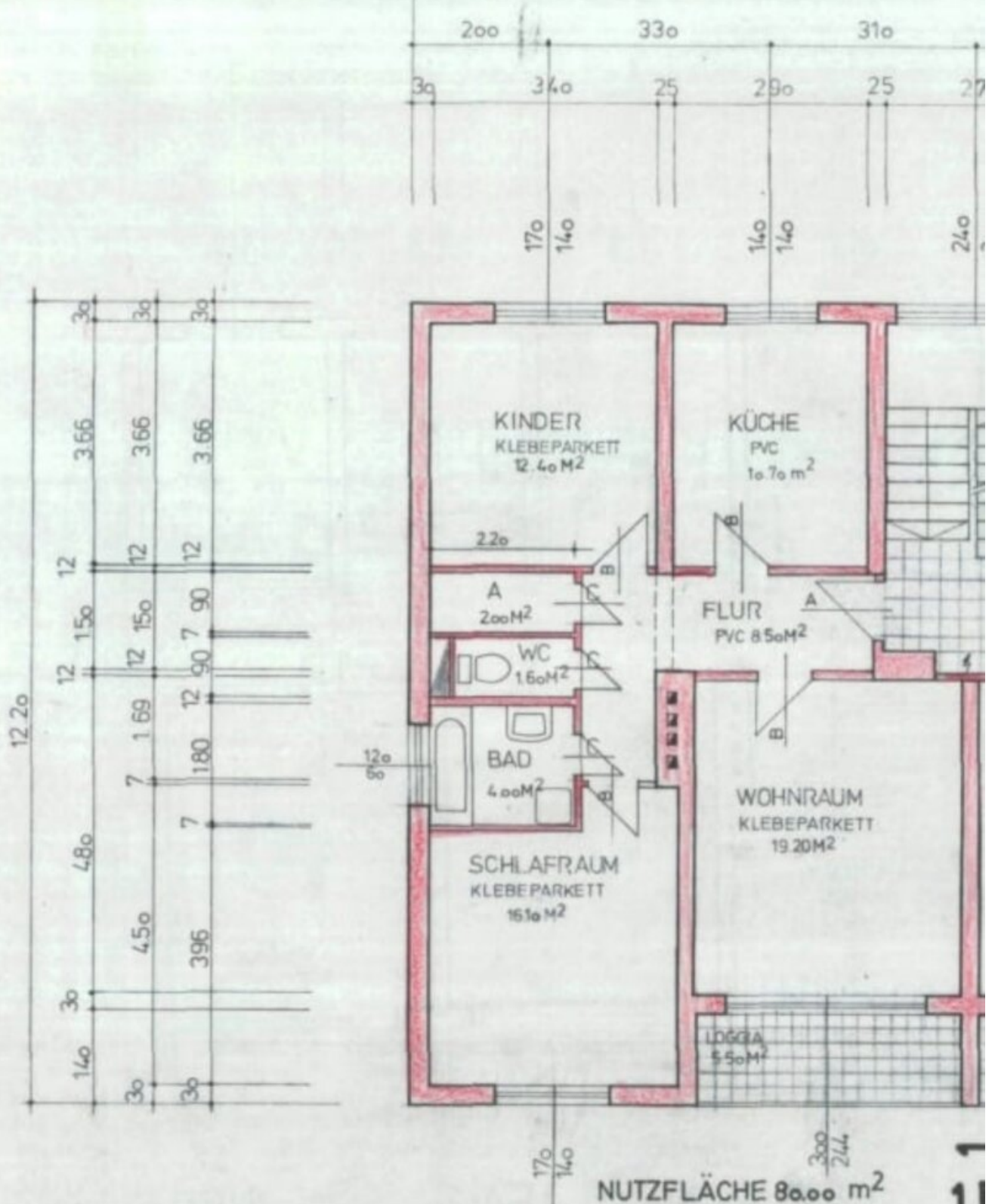












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Timelkam, Oberösterreich! Diese **3-Zimmer-Etagenwohnung** bietet auf großzügigen 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche genau das, was Sie sich für ein komfortables und praktisches Wohnen wünschen. Für einen Kaufpreis von 209.000,00 € erhalten Sie eine Wohnung, die durch Qualität, Lage und Ausstattung überzeugt.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss mit **drei lichtdurchfluteten Zimmern**, die **viel Platz** für Ihre individuelle Einrichtung und Gestaltung bieten. Ein besonderes **Highlight ist der Balkon**, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können – ideal für ein gemütliches Frühstück oder den Feierabend bei frischer Luft.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden. Das **Badezimmer** verfügt über ein **Fenster**, das für angenehmes Tageslicht und **gute Belüftung** sorgt. Zusätzlich gibt es **getrennte Toilette**, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen. **Deckenleuchten** sorgen in allen Räumen für eine stimmungsvolle Beleuchtung.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Stellplatz zur Verfügung, damit Sie stets bequem parken können. Die Wohnung wird zentral beheizt und nutzt umweltfreundliche **Fernwärme**, was für behagliche Wärme und niedrige Betriebskosten sorgt. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie bestens vernetzt sind.

Diese Wohnung in Timelkam kombiniert Lebensqualität, praktische Lage und eine solide Ausstattung zu einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich diesen Wohnraum zu sichern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Für weitere Rückfragen, bzw. Vereinbarung eines Besichtigung Termins steht Ihnen gerne Frau Fakete Iseni unter der Telefonnummer **+43 667 7621662** oder per E-Mail unter [f.i@immo-iseni.at](mailto:f.i@immo-iseni.at) gerne zur Verfügung. [www.immo-iseni.at](http://www.immo-iseni.at)

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER UND KORREKTER ANGABE IHRER KONTAKTDATEN (ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER, E-MAILADRESSE) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Bitte beachten Sie die neuen Verbraucherschutzrechte gemäß FAGG, welche wir Ihnen umgehend nach Ihrer Anfrage als Link zur Verfügung stellen. Wenn Sie diese Anfrage bestätigen, dann bestätigen Sie auch unsere Storno Bedingungen der nicht rechtzeitig abgesagten Besichtigungstermine und stimmen der Stornierungsgebühr zu. Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Bei nicht rechtzeitiger Absage vom vereinbarten Besichtigungstermin wird der angefallene Aufwand in Rechnung gestellt. Die Ersatzpflicht gilt ausdrücklich vereinbart § 9 MaklerG Ersatz von Aufwendungen



**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://iseni-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://iseni-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <5.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap