



#0004003202

Charmantes Einfamilienhaus

4850 Timelkam



Kaufpreis: 595.000,00 €

Wohnfläche: 230,00 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



Joachim Plasser, MA

Leiter des Immobilienbüros Vöcklabruck

Real-Treuhand Immobilien

plasser@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82856

+43 50 6596 9781





BESCHREIBUNG

Der Ort Timelkam bietet eine ideale Balance zwischen Natur und Infrastruktur. Die Nähe zum Attersee, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, gute Verkehrsanbindung und ein aktives Gemeinschaftsleben machen Timelkam zu einem begehrten Wohnort für Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen.

Hier erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus, das im Jahr 1985 fertiggestellt wurde und durch seine ruhige Hanglage sowie großzügige Raumaufteilung besticht. Die schöne Umgebung und die Nähe zur Natur machen dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort für Ihre Familie.

Von der Westseite des Grundstücks kommt man zum Haupteingang, der Zugang zum Erdgeschoss des Hauses ermöglicht. Auf der Ostseite finden Sie die Zufahrt zum Grundstück sowie einen Eingang ins Untergeschoss.

Im Erdgeschoss gibt es einen Vorraum, ein geräumiges Wohnzimmer mit Kachelofen, Essbereich und Küche. Vom Wohnraum gelangt man auf die Terrasse und weiter in den Garten. Drei Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC vervollständigen diese Ebene.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich eine eigene Küche, Badezimmer, WC und drei Zimmern – ideal für Gäste oder als eigene Wohneinheit.

Die Garage, Abstellräume, Waschküche und Haustechnik finden sich im Untergeschoss. Ein Haus, perfekt für Familien, die Ruhe und Raum schätzen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1985
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 230 m ²
Grundfläche	ca. 1.146 m ²
Kellerfläche	ca. 94 m ²
Balkonfläche	ca. 16 m ²
Terrassenfläche	ca. 19 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	166,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,99
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Balkone	2

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	595.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	595.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

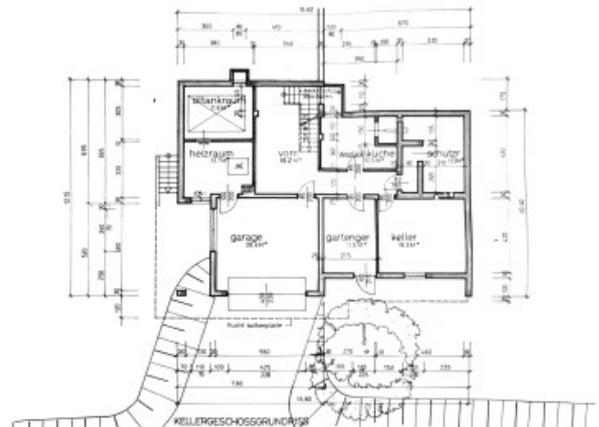
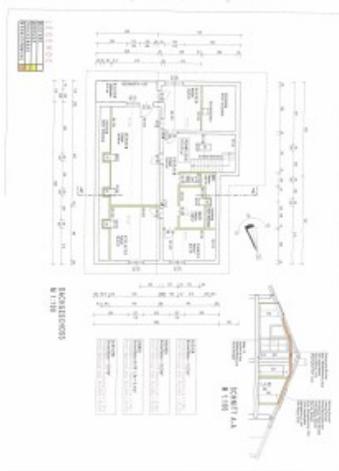
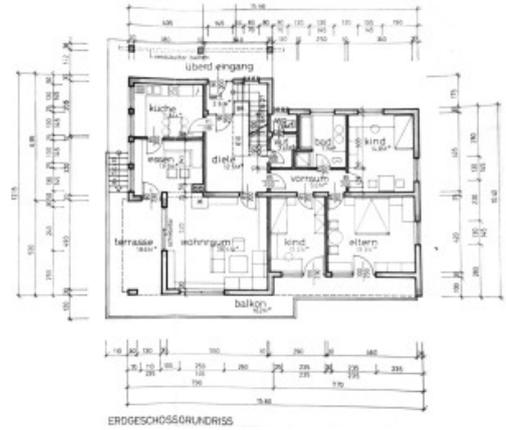
Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG](#)

[Plan DG](#)

[Plan UG](#)

