



#0004003202

## Charmantes Einfamilienhaus

4850 Timelkam



Purchase price: 595.000,00 €

Living Area: 230,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 7

### YOUR CUSTODIAN



Joachim Plasser, MA

Leiter des Immobilienbüros Vöcklabruck

Real-Treuhand Immobilien

plasser@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82856

+43 50 6596 9781





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1985
Heating	Central Heating: District Heating
Car Spaces	2 x Garage

### AREAS

Living Area	ca. 230 sqm
Base Area	ca. 1.146 sqm
Cellar Area	ca. 94 sqm
Balcony Area	ca. 16 sqm
Terrace Area	ca. 19 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	166,00
HWB Class	 E
fGEE Value	1,99
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	7
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	5
Terraces	1
Balconies	2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	595.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	595.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

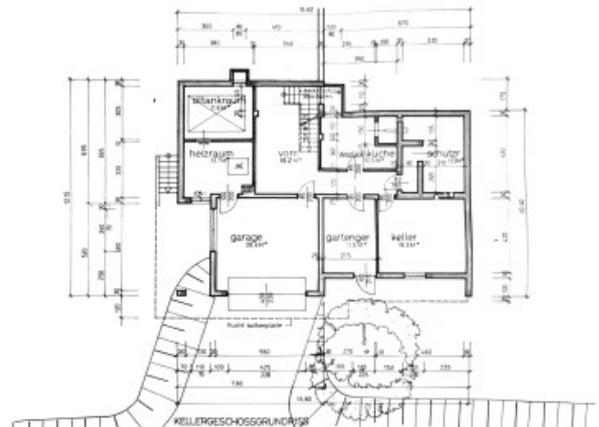
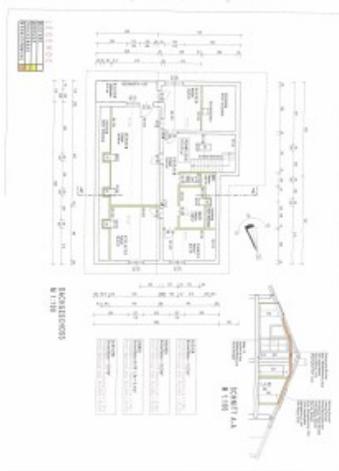
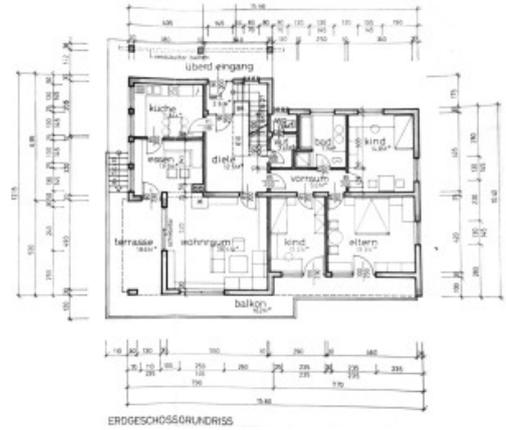
Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY







### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan EG](#)

[Plan Dachgeschoss](#)

[Plan UG](#)

