

**Schönes Wohnhaus in Timelkam mit Gartenhaus, Pool, Sauna und Homeoffice, top gepflegt!**



**Objektnummer: 7939/2300161846**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4850 Timelkam
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	80,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	60,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	250,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	2.663,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Nöhmer**

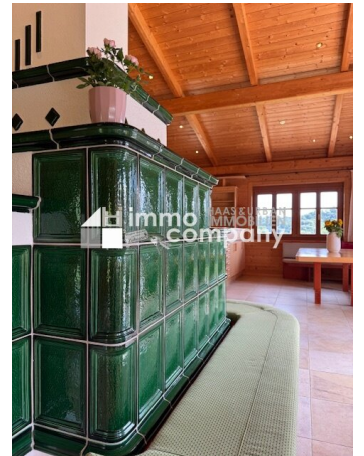
Immo-Company Haas  
Steinabrücklerstraße  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 1

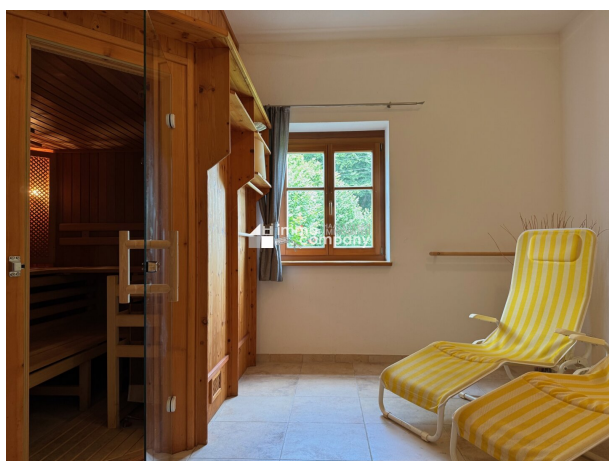
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---






Website



---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger Lage von Timelkam. Die Immobilie besticht durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Selbstständige oder handwerklich Begeisterte.

Highlights der Immobilie:

- ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- 3 separate Büros – perfekt für Homeoffice oder Praxisräume.
- Wellnessbereich mit Sauna.
- gepflegter Garten mit Pool und gemütlichem Gartenhaus.
- große Werkstatt – ideal für Hobby oder Beruf.
- große Garage und weitere Stellplätze.

Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung und genügend Platz für Wohnen, Arbeiten und Erholung. Der Garten lädt zum Entspannen ein, während Pool und Sauna zusätzlichen Komfort bieten.

Lage:

Timelkam überzeugt durch eine gute Infrastruktur, Nahversorgung und die Nähe zu Vöcklabruck. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Fazit:

Ein einzigartiges Objekt für Wohnen, Arbeiten und Freizeit – sofort bezugsbereit!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap