

**NEUER PREIS! Traumausblick! Leistbare attraktive  
4-Zimmer Wohnung mit Loggia und Einzelgarage in  
1A-Lage in Timelkam zum Sofortbezug**



Essen Wohnen

**Objektnummer: 4486/1353**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4850 Timelkam                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1965                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 84,34 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 59,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,59                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



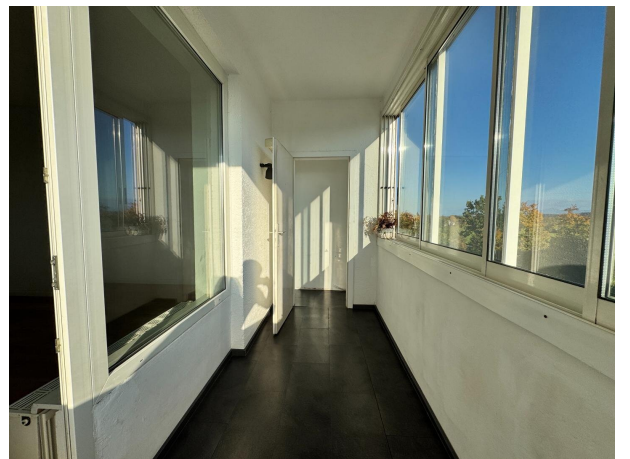
### Philipp Weissl

Mag. Leinweber & Partner Immobilienrecht GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 577  
H 43 664 88 67 86 98

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



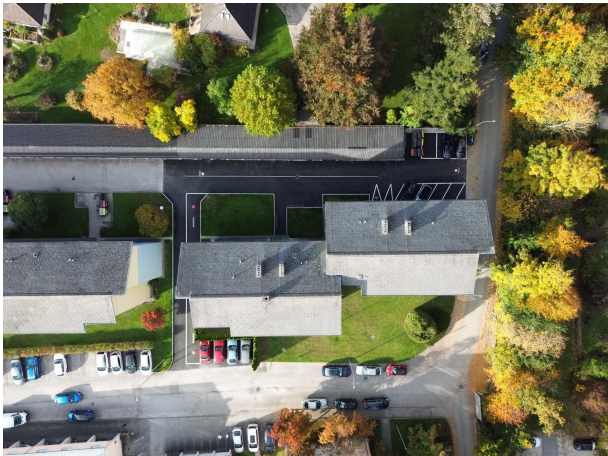












# Objektbeschreibung

## Geräumiger Familientraum

In ruhiger und beliebter Siedlungslage von Timelkam befindet sich diese gepflegte Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses (Baujahr 1969).

Auf einer Wohnfläche von ca. 84,34 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch ein angenehmes Raumgefühl sowie eine durchdachte und familienfreundliche Aufteilung.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- geräumige 4-Zimmer Wohnung mit ca. 84,34 m<sup>2</sup>
- lichtdurchflutete Räume
- großzügiger Wohn- Essbereich
- verglaster Balkon mit ca. 8,88 m<sup>2</sup> ganzjährig nutzbar
- hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- exklusive Bodenbelege in Landhausdiele
- Bad mit Badewanne und WC separat
- Sonnenschutz (Rollläden)
- Einzelgarage und Stellplätze vor dem Haus

- ca. 2 Gehminuten vom Ortszentrum Timelkam entfernt
- alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Nahversorger, Apotheke, Ärzte sowie Schulen und Kindergarten uvm. befinden sich in unmittelbarer Nähe
- sofort verfügbar

## **Timelkam**

Die Marktgemeinde Timelkam liegt im Bezirk Vöcklabruck in Oberösterreich und zählt rund 6.000 Einwohner. Durch die Nähe zur Bezirkshauptstadt

Vöcklabruck sowie zum Attersee verbindet Timelkam eine ruhige Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur. Schulen, Kinderbetreuung, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind direkt im Ort vorhanden.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

## **Kontakt:**

Philipp Weissl

M: +43 664 88 67 86 98

M: pw@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap