

**\*\*PREISGESENKT\*\* 3-Zimmer-Wohnung in Timelkam mit  
Loggia und Garage zu kaufen**



Ausblick

**Objektnummer: 7359/3550**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4850 Timelkam
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,40 €
<b>Heizkosten:</b>	45,99 €
<b>USt.:</b>	25,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sophie Strasser**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 677 642 473 81

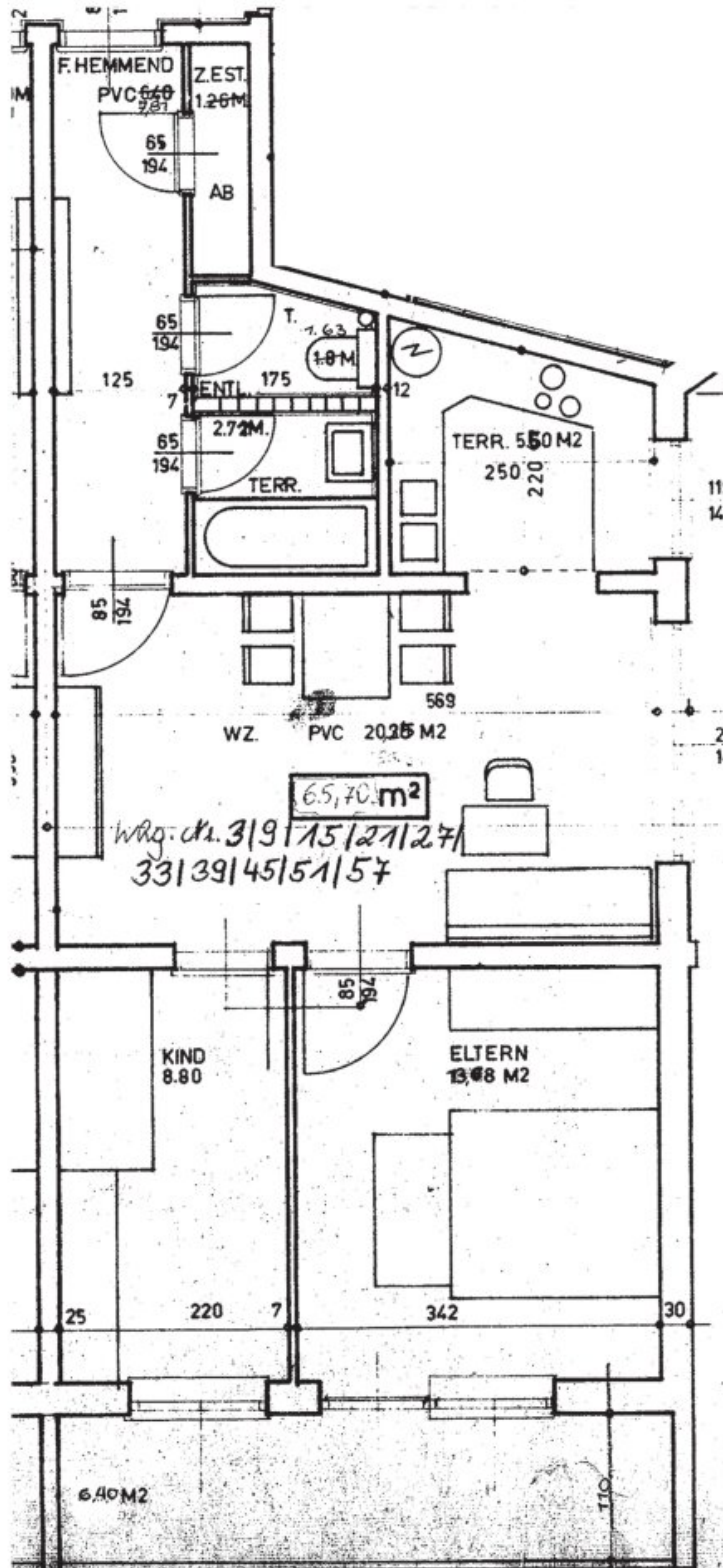








# Grundrissplan










**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:1.000  
 links unten: 20728 318307  
 rechts oben: 20596 318489  
 MGI Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 16.12.2025

Digitales Oberösterreichsches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at







## Objektbeschreibung

- Kaufen statt Mieten -

Diese lichtdurchflutete, **gepflegte 3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> überzeugt durch ein behagliches Wohngefühl sowie durch ihre erstklassige Lage in Timelkam. Die Wohnung wurde **frisch renoviert** und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Loggia mit **beeindruckendem Berg- und Fernblick**. Dank der optimalen Südausrichtung ist die Wohnung ganzjährig lichtdurchflutet und bietet ein angenehmes Wohnambiente.

Die Ausstattung umfasst einen **hochwertigen Echtholzboden**, **neue Kücheneinbaugeräte**, einen **offenen Einbauschrank** sowie eine **neue Couch und ein neues Boxspringbett**, die im Kaufpreis inkludiert sind. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat ausgeführt. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung verfügt über eine **zentrale Heizungsanlage** und zeichnet sich durch **niedrige Betriebskosten** aus, wodurch sie sich auch **sehr gut als Anlegerwohnung** eignet. Ein Kellerabteil sowie eine Garage sind ebenfalls im Angebot enthalten.

Direkt vor der Haustüre verläuft der idyllische **Vöckla-/Ager-Uferweg**, der zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Stunden in der Natur einlädt. Ein Kinderspielfeld befindet sich ebenfalls unmittelbar vor dem Gebäude.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bus- und Bahnhaltestellen sind fußläufig erreichbar. Die Nahversorgung ist optimal – Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders attraktiv für Interessenten aus Wien ist zudem die **Nähe zum Attersee**, der in kurzer Fahrzeit erreichbar ist und einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Timelkam verbindet naturnahe Wohnqualität mit sehr guter Infrastruktur. Diese Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Investition. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap