

## **Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Timelkam – St. Julien Apartments**



**Objektnummer: 7359/3545**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4850 Timelkam
Baujahr:	2015
Wohnfläche:	80,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

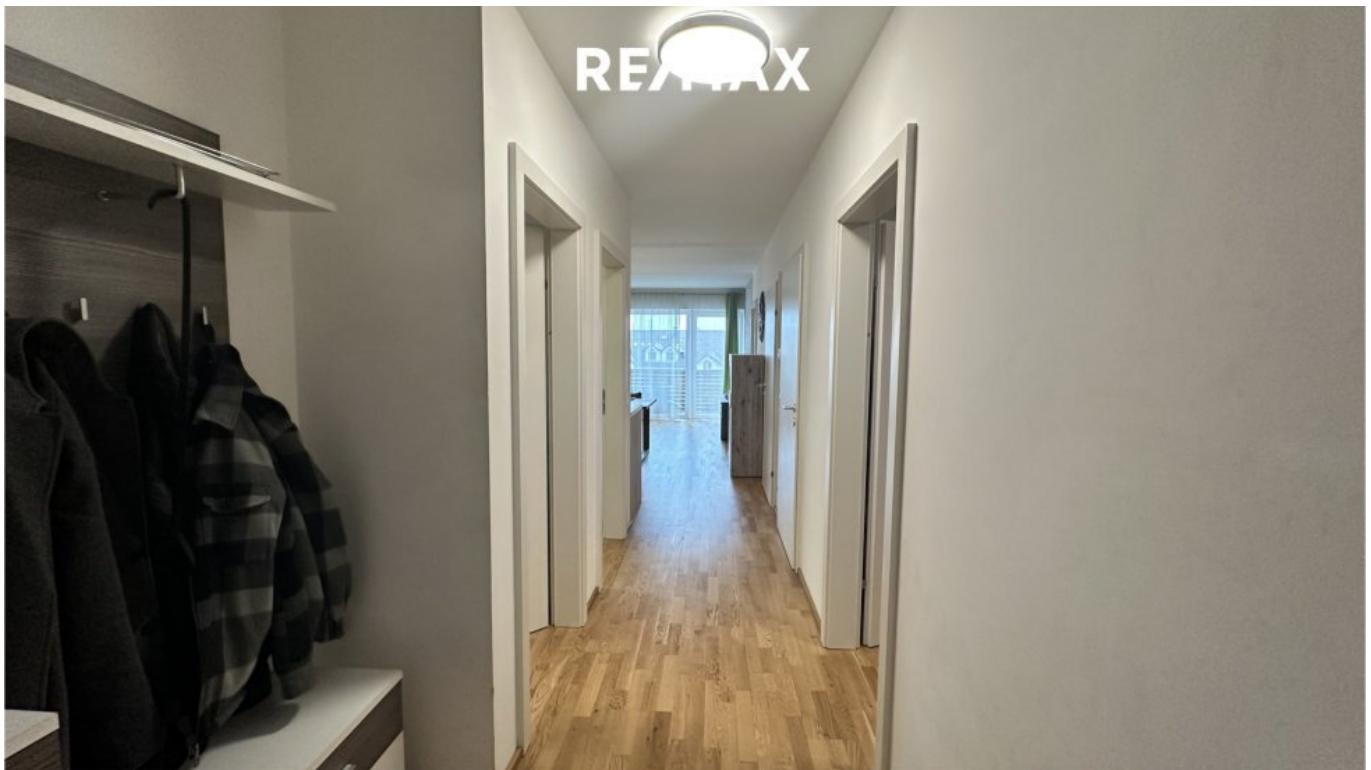
## Ihr Ansprechpartner



**Sophie Strasser**

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

T +43 677 642 473 81

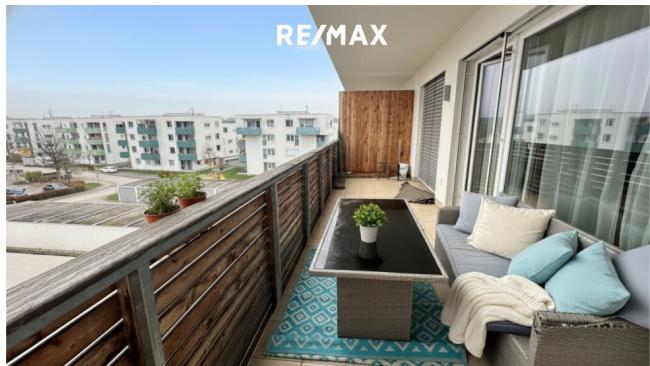




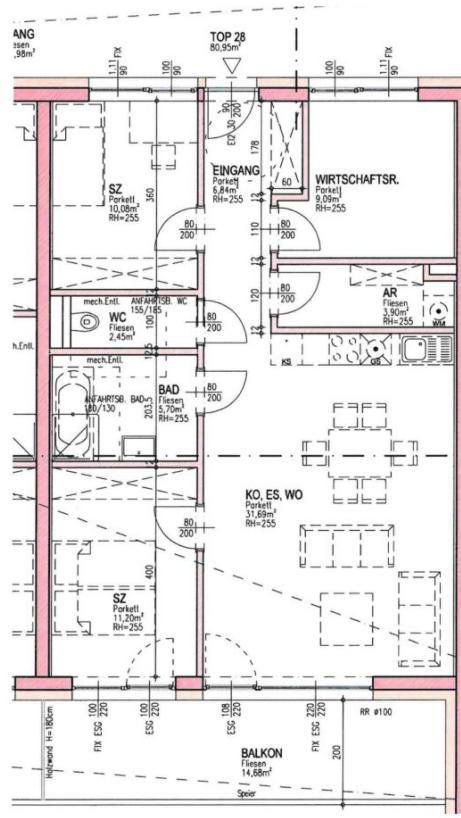
**RE/MAX**



**RE/MAX**



# Grundriss





1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.  
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.  
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnung in Timelkam – St. Julien Apartments

In den modernen St. Julien Apartments in der Bahnhofstraße 41, Timelkam, befindet sich diese gut geschnittene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Der Grundriss überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht. Eine **dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung im Wohnzimmer** sorgt für ein angenehmes und energieeffizientes Raumklima. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon mit Fernblick, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Gebäude wurde **energiesparend errichtet**. Die **zentrale Beheizung erfolgt über Fernwärme**, die **Warmwasserversorgung ist dezentral** ausgeführt. Im Badezimmer steht zusätzlich ein **Handtuchheizkörper** zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören ein Carport, ein zusätzlicher Abstellplatz sowie eine eigene Lagerfläche.

## Lage und Umgebung

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Timelkam. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Schulen und medizinische Einrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Der Bahnhof Timelkam ist fußläufig gelegen und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere Richtung Vöcklabruck, Linz und Salzburg. Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist gut, die B1 sowie die A1 Westautobahn sind rasch erreichbar.

In unmittelbarer Nähe lädt der **Vöckla-Ager-Uferweg** zu Spaziergängen, Lauf- oder Radtouren ein und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.250m

Kindergarten <3.250m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.250m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.250m

Post <5.250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap