

**Gepflegte 4-Zi-Gartenwohnung mit Terrasse, Garage & Einbauküche in 4850 Timelkam, 129m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 7819/134**

**Eine Immobilie von E.R. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4850 Timelkam
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 190,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alen Rizvic

E.R. Immobilien GmbH  
Doktor-Anton-Bruckner-Straße 34  
4840 Vöcklabruck

T +43 6601114323

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Timelkam, Oberösterreich! Diese charmante Gartenwohnung in einem Zweifamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 21 m<sup>2</sup> Wintergarten ein perfektes Wohnambiente für die ganze Familie. Mit insgesamt 4 Zimmern erleben Sie ausreichend Platz zum Wohlfühlen, Arbeiten und Entspannen.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Die helle Wohnküche mit moderner Einbauküche lädt zu geselligen Kochabenden und gemeinsamen Mahlzeiten ein. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden schaffen eine angenehme Atmosphäre, während die Fernwärme-Zentralheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Genießen Sie sonnige Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup> oder im liebevoll angelegten Garten mit ca. 66 m<sup>2</sup> – ein ideales Refugium für Erholung im Freien, Spielmöglichkeiten für Kinder oder entspannte Grillabende mit Freunden. Zur Wohnung gehören außerdem eine praktische Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die Ihnen Komfort und Sicherheit für Ihre Fahrzeuge bieten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und erfüllt somit alle Wünsche an modernes Wohnen. Die Lage der Wohnung überzeugt zudem durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Ein Busanschluss sorgt für eine bequeme Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und erleichtern den Alltag enorm.

Diese Gartenwohnung in Timelkam ist die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und urbaner Nähe. Für einen Kaufpreis von 320.000,00 € erhalten Sie ein rundum attraktives Angebot, das Sie nicht verpassen sollten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Ihrem neuen, gemütlichen Zuhause begeistern!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap