

**Mehrfamilienhaus mit Potenzial für bis zu drei Wohneinheiten in ruhiger Siedlungslage von Timelkam**



**Objektnummer: 1637/3651**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4850 Timelkam
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Wohnfläche:</b>	274,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 214,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



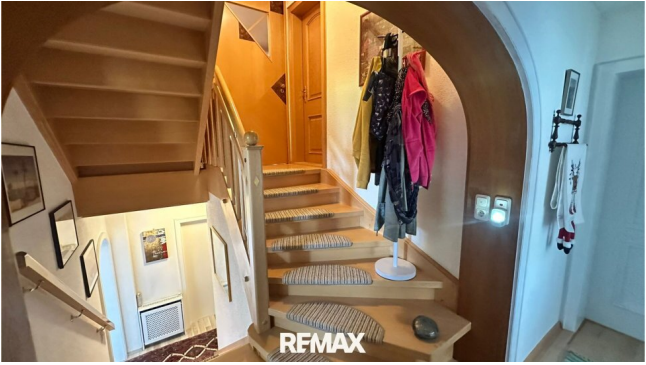
**Sophie Strasser**

REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 677 642 473 81  
H +43 7672 22 1 22



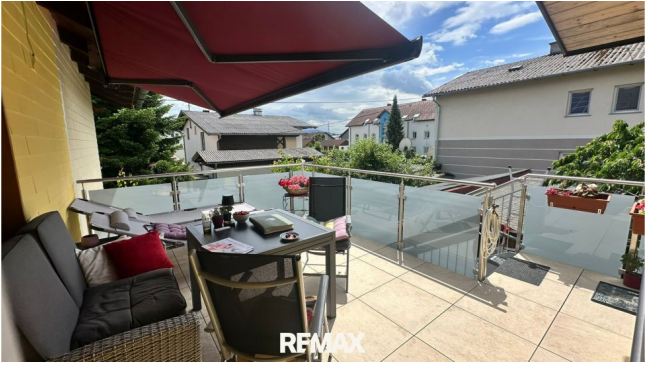








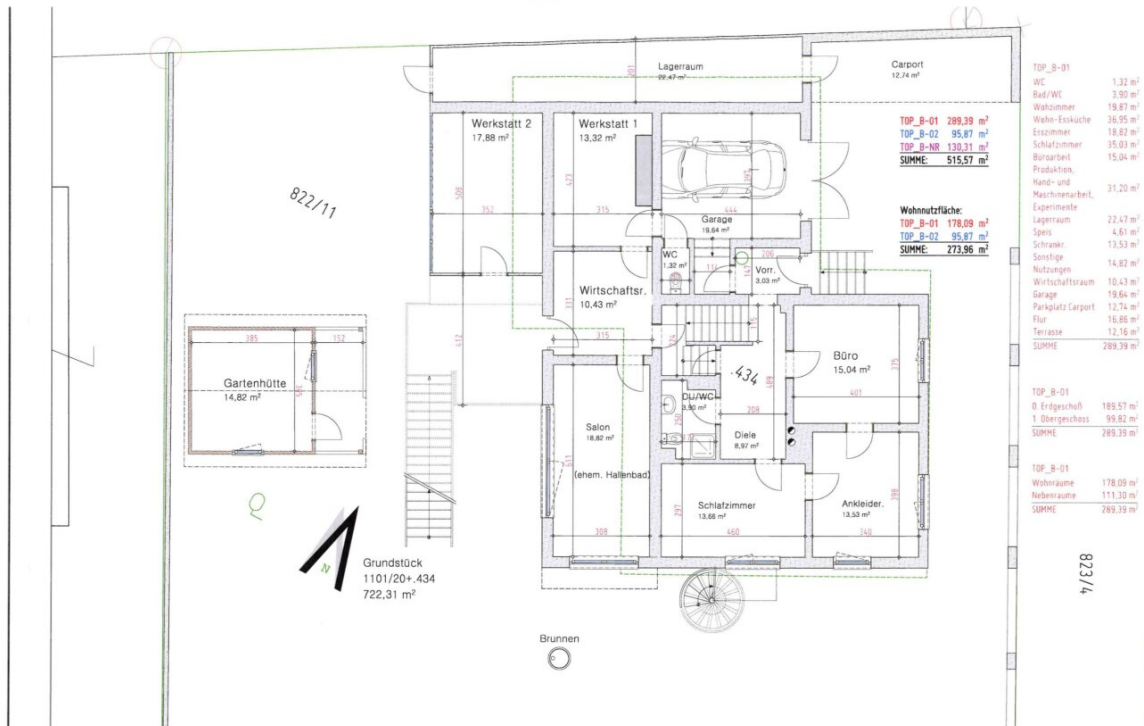






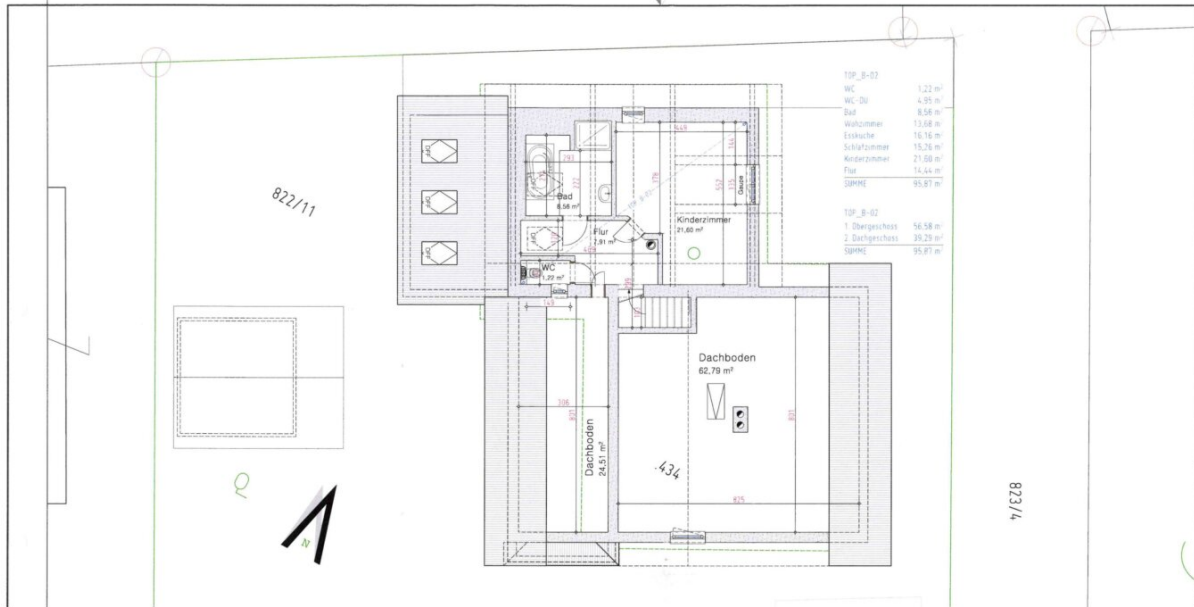


# Erdgeschoss



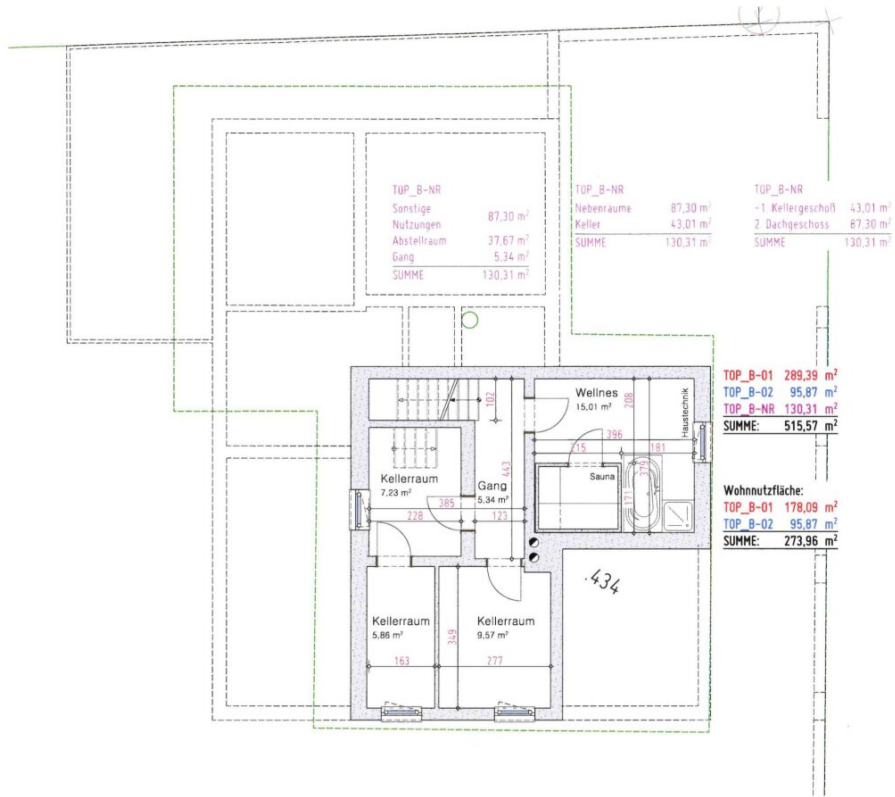


# Dachgeschoss



REMAX

# Keller



823/4

REMAX

## Überblick



### Grundstücksinformation

#### Grundstücksgrenzen

Katastralgemeindenummer: 50321  
 Katastralgemeinde: Timelkam  
 Grundstücksnummer: 822/11  
 Gemeindenummer: 41743  
 Gemeindegemeinde: Timelkam

#### Grundbuchsinformation

Grundbuch: 50321  
 Einlagezahl: 436  
 Rechtsstatus: Grundsteuerkataster  
 Fläche lt. Grundbuch: 561 m<sup>2</sup>

### Grundstücke in der Einlagezahl 436 - Grundbuch 50321

GB	Gst-Nr.	Rechtsstatus	Bezirk	Nutzungsarten	GDB-Fläche
50321	.434	Grundsteuerkataster	Vöcklabruck	Gebäude	162 m <sup>2</sup>
50321	822/11	Grundsteuerkataster	Vöcklabruck	Garten	561 m <sup>2</sup>

### Adresse(n) aus dem Adress- und Wohnungsregister (AGWR)

Anschrift	Adresscode	Subcode

### Infrastruktur

POI Gruppe	POI Typ	Bezeichnung	Entfernung
Gesundheitseinrichtung	Arzt für Allgemeinmedizin	Dr. Alexandra Reiterer	283 m
Gesundheitseinrichtung	Arzt für Allgemeinmedizin	Dr. Isa Sharbin	131 m
Gesundheitseinrichtung	Arzt für Allgemeinmedizin	Dr. Nikolaus Kopetzky	252 m
Gesundheitseinrichtung	Arzt für Neurologie	Dr. Thomas Raffelsberger	252 m
Gesundheitseinrichtung	Arzt für Psychiatrie	Dr. Wolfgang Müllner	252 m
Verkehr	Haltestelle	Timelkam Ort/Pichlwanger Straße	169 m
Verkehr	Haltestelle	Timelkam Ort/Pichlwanger Straße	174 m
Verkehr	Haltestelle	Timelkam Ort/Pichlwanger Straße	169 m
Verkehr	Haltestelle	Timelkam Ort/Pichlwanger Straße	174 m

Suche nach Bildungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen, Haltestellen und öffentlichen Einrichtungen im Umkreis von 300 m.

Die angegebene Entfernung bezieht sich auf einen Luftlinienabstand von 300 Metern zum Grundstück und nicht auf die Wegstrecke entlang von Straßen.

---

**Datenstand Grundstücke**

Überarbeitung: 01.10.2025

---

**Datenstand Adressen**

Überarbeitung: 11.06.2026

Aktualisierungsfrequenz: monatlich

---

**Datenstand Schulen Punkte Oberösterreich**

Überarbeitung: 09.07.2026

---

**Datenstand Vertragsärzte der Ärztekammer**

Überarbeitung: 13.04.2026

---

**Datenstand Altenbetreuung und -pflege**

Überarbeitung: 23.01.2026

---

**Datenstand Haltestellen vom ÖÖVV**

Überarbeitung: 14.05.2019

Aktualisierungsfrequenz: zweiwöchentlich

---

**Datenstand Dienststellen**

Überarbeitung: 07.04.2022

## Flächenwidmungsplan



### Digitale Flächenwidmungsplan<sup>[1]</sup>

Vollständige Legende für den FläWi	<a href="#">Link zur Legende</a>
Rechtsvorschriften bzw. gesetzliche Grundlagen	Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2025 LGBl. Nr. 82/2025
Kontakt	Amt der Oö. Landesregierung - Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung - Abt. Raumordnung Bahnhofplatz 1 / 4021 Linz Telefon (+43 732) 77 20-125 29 E-Mail <a href="mailto:ro.post@ooe.gv.at">ro.post@ooe.gv.at</a>
Anhänge	Flächenwidmungsplan der Gemeinde Timelkam (41743)

### Baulandwidmung

Kennzahl	Widmung	Fläche <sup>[2]</sup>
11006	Wohngebiet	551,9m <sup>2</sup>

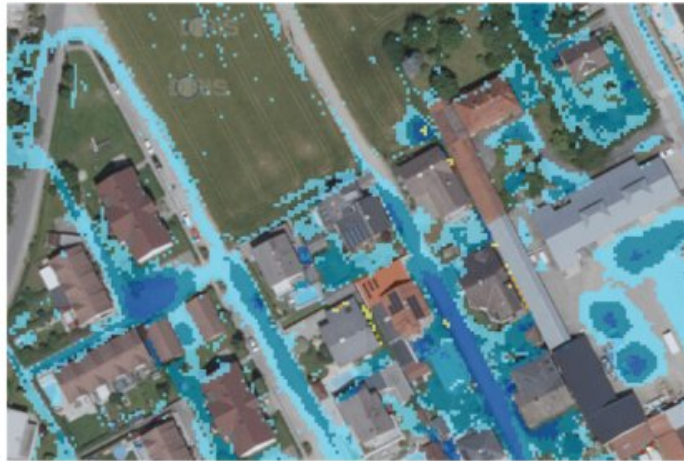
#### Hinweis:

<sup>1</sup>...Es werden nur Widmungsthemen abgefragt, keine Ersichtlichmachungen!

<sup>2</sup>...Die angegebenen Flächen entsprechen dem jeweiligen Anteil des Grundstücks innerhalb der einzelnen Flächenwidmungen. Sie werden durch die Verschneidung des Grundstücks mit den Flächenwidmungsthemen berechnet. Aufgrund unterschiedlicher Datenstände können geringfügige Abweichungen oder Unschärfen auftreten.

## Naturgefahren

### Hangwasserhinweiskarte



### Hochwasserrisikozonen

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Hochwasser Risikozonen Oberösterreich

Überarbeitung: 26.05.2026

Aktualisierungsfrequenz: unregelmäßig

### Hochwasserüberflutungsflächen

Abfrage auf Hochwasserereignisse HQ30, HQ100 und HQ300

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Hochwasserüberflutungsflächen Oberösterreich

Überarbeitung: 26.05.2026

Aktualisierungsfrequenz: unregelmäßig

### Rote/Gelbe Zone Wildbach (WLV)

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Rote/Gelbe Zone Wildbach (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

### Rote/Gelbe Zone Lawine (WLV)

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Rote/Gelbe Zone Lawine (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

### Wildbach- und Lawinenverbauung Vorbehalts- und Hinweissbereiche

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Violetter Hinweissbereich (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

Datenstand Brauner Hinweissbereich (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

Datenstand Blauer Hinweissbereich (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

### Ereigniskataster

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Ereigniskataster

Erstellung: 22.11.2007

Aktualisierungsfrequenz: kontinuierlich

## Umwelt und Natur

### AltlastenGIS

Keine Ergebnisse gefunden.

#### Datenstand Altlasten und Altablagerungen

Publikation: 07.06.2010  
Aktualisierungsfrequenz: vierteljährlich

### EU-Schutzgebiete nominiert nach den EU-Naturschutzrichtlinien

Keine Ergebnisse gefunden.

### Nationale Schutzgebiete gemäß dem Oö. Naturschutzgesetz

Keine Ergebnisse gefunden.

### Wasserschutzgebiete

Keine Ergebnisse gefunden.

#### Datenstand Wasserschutzgebiete

Überarbeitung: 01.06.2008  
Aktualisierungsfrequenz: kontinuierlich

### Grundwasservorrangflächen

Thema	WPZ	Teilanlagenname	Anlagentyp	Anlagenname	Teilanlage	WIS_ID	Art	WR§
Ww. Regionalprogramme rechtskräftig (Tiefengrundwasser)		GWVF Regionalprogramm Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern	BSRNK	GWVF Regionalprogramm Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern	Regionalprogramm Grundwasser	O41528560R12	Schutz zukünftige WVA	LGBl. Nr. 130/2021

#### Datenstand Grundwasservorrangflächen

Überarbeitung: 01.04.2025  
Aktualisierungsfrequenz: kontinuierlich

### Anlagen Wasserbuch

Keine Ergebnisse gefunden.

#### Datenstand Wasserbuch

Publikation: 01.03.2009  
Aktualisierungsfrequenz: kontinuierlich

## Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen - Hinweisbereiche

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen - Hinweisbereiche  
Überarbeitung: 27.06.2025

## Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen - Beurteilungsraum

Datum
10.05.2014

Datenstand Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen - Beobachtungsraum  
Überarbeitung: 27.06.2025

## Objektbeschreibung

### **Mehrfamilienhaus mit Potenzial für bis zu drei Wohneinheiten in ruhiger Siedlungslage von Timelkam**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Siedlungslage von Timelkam und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Das ursprünglich ca. 1957 errichtete Gebäude steht auf einem großzügigen Grundstück mit rund 723 m<sup>2</sup> Fläche und wird derzeit von zwei Parteien bewohnt.

In der Vergangenheit wurde das Haus bereits als Dreiparteienhaus genutzt und verfügt über die entsprechenden Voraussetzungen, um wieder drei separate Wohneinheiten zu beherbergen.

Dank des großzügigen Raumangebots eignet sich die Liegenschaft nicht nur für mehrere Generationen oder die Vermietung einzelner Wohneinheiten, sondern auch hervorragend für große Familien, Menschen mit erhöhtem Platzbedarf oder Personen, die von zu Hause aus arbeiten und zusätzliche Räume als Büro oder Hobbybereich nutzen möchten.

Jede der drei Etagen verfügt über einen eigenen Zugang, zudem sind bereits drei separate Stromzähler vorhanden. Die Übergabe der Liegenschaft ist voraussichtlich mit Ende 2026 möglich.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und in den letzten Jahren teilweise modernisiert. So wurde das Badezimmer im 1. Obergeschoss vor rund zwei Jahren umfassend erneuert und mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Ebenfalls neu gestaltet wurden die Terrassen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss. Die Mahagoni-Fensterrahmen wurden kürzlich frisch gestrichen.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mittels Heizkörpern. Die Warmwasseraufbereitung wird über elektrische Boiler sichergestellt. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine Photovoltaikanlage (ca. 12 Jahre alt) sowie eine Solaranlage auf der Gartenhütte (ca. 10 Jahre alt), welche zur Beheizung des auf der Terrasse befindlichen Whirlpools genutzt wird. Der Whirlpool verbleibt beim Haus.

Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Trinkwasserbrunnen mit einem Wasserstand von rund 8 Metern. Die solide Ziegelbauweise, das Kaltdach mit Welleternit-Eindeckung (ca. 20

Jahre alt) sowie die laufende Pflege des Gebäudes bilden eine gute Grundlage für langfristige Werterhaltung.

Der helle Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse schafft zusätzlichen Wohnraum und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Kellergeschoss befindet sich ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna, der zum Entspannen einlädt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein Carport vor dem Haus.

Eine interessante Liegenschaft mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, großzügigem Platzangebot und attraktiven Zusatzfeatures in angenehmer Wohnlage. Ob als Mehrgenerationenhaus, für Familien mit Platzbedarf, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Anlageobjekt – dieses Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie die gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Entfernung. Die Straße selbst ist eine ruhige Wohnstraße und bietet ein familienfreundliches Umfeld.

Timelkam gilt als beliebte Wohngemeinde im Bezirk Vöcklabruck und überzeugt durch seine zentrale Lage zwischen Vöcklabruck, Lenzing und dem Salzkammergut. Die Nähe zum Attersee sowie die gute Anbindung an das Verkehrsnetz schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Auch Pendler profitieren von der guten Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte und der Anbindung an die Westbahnstrecke.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap