Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial für bis zu drei Wohneinheiten in Timelkam



Objektnummer: 1637/3651

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4850 Timelkam
Baujahr:	1957
Wohnfläche:	274,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	595.000,00 €

Provisionsangabe:

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

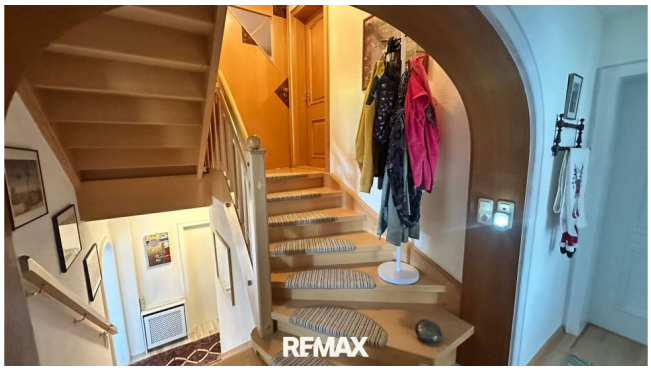

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

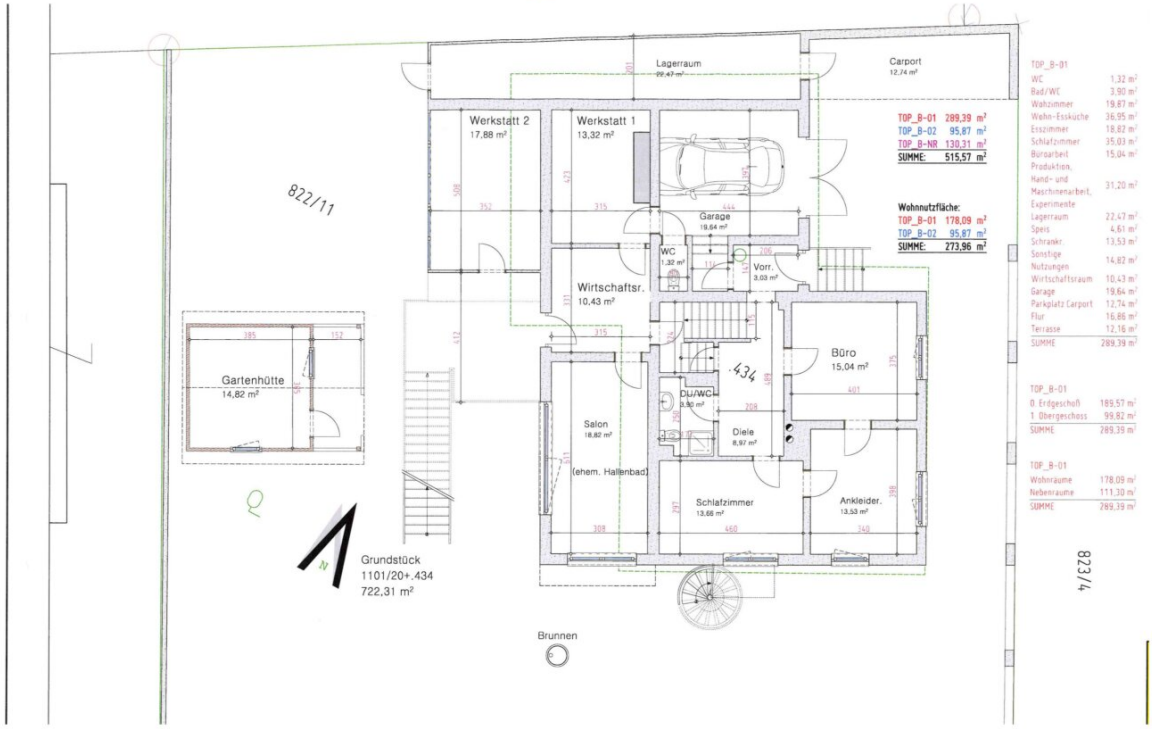

RE/MAX


RE/MAX

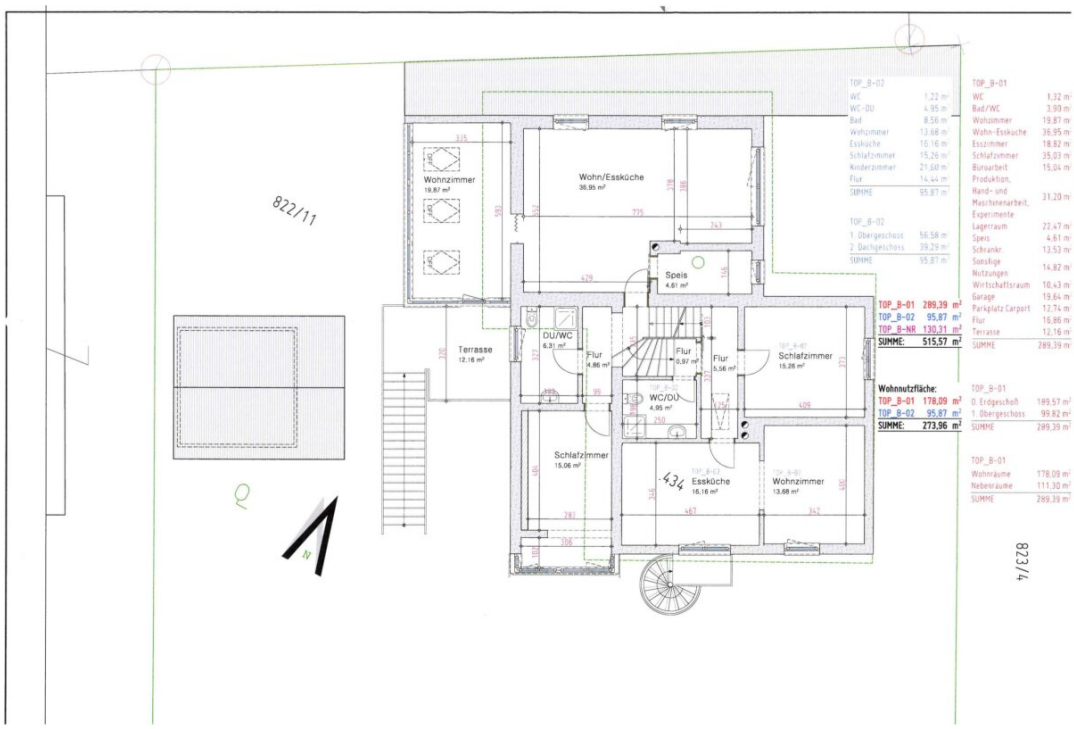

RE/MAX


RE/MAX

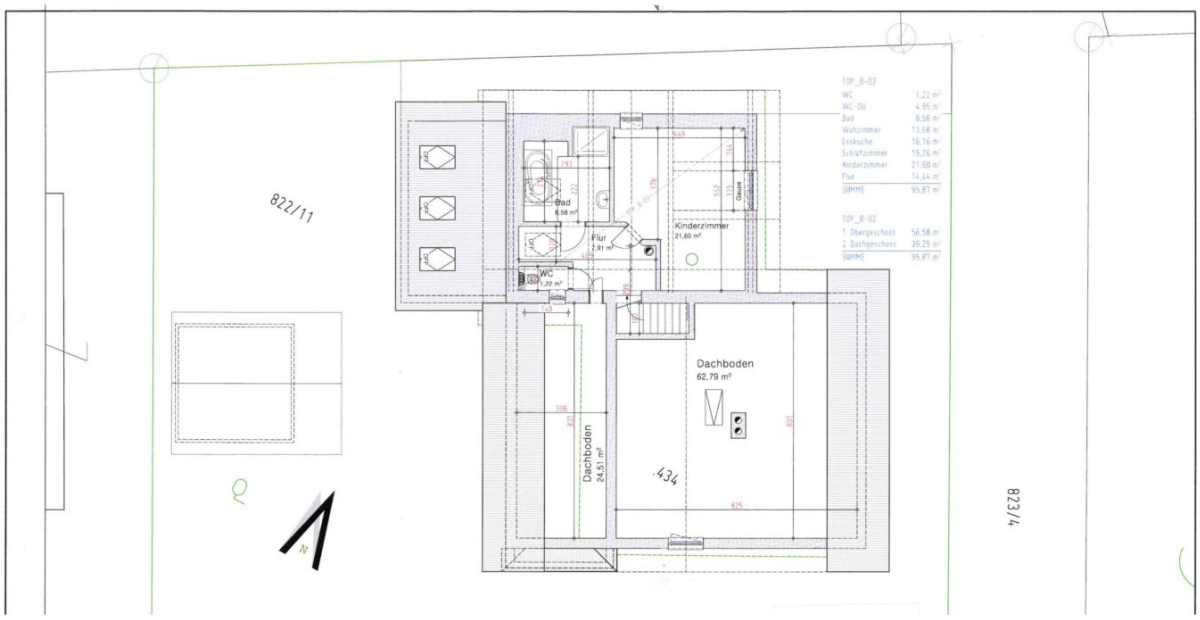
Erdgeschoss



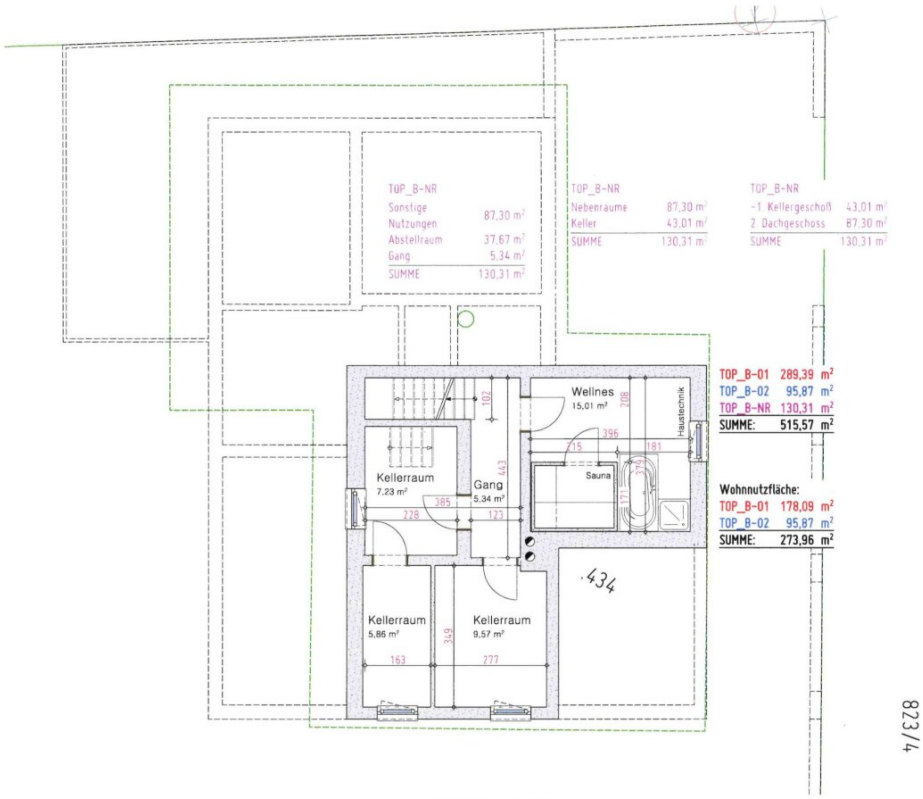
Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller



823/4

RE/MAX

LAND OBERÖSTERREICH

DORIS-Report

Überblick



Grundstücksinformation

Grundstücksgrenzen

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

Grundbuchsinformation

Grundbuch:: 50321
Einlagezahl:: 436
Rechtsstatus: Grundsteuerkataster
Fläche lt. Grundbuch: 561 m²

Grundstücke in der Einlagezahl 436 - Grundbuch 50321

GB	Gst-Nr.	Rechtsstatus	Bezirk	Nutzungsarten	GDB-Fläche
50321	.434	Grundsteuerkataster	Vöcklabruck	Gebäude	162 m²
50321	822/11	Grundsteuerkataster	Vöcklabruck	Garten	561 m²

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.

REMAX

DORIS-Report

Datenstand Grundstücke
Überarbeitung: 01.10.2025

Datenstand Adressen
Überarbeitung: 11.06.2026
Aktualisierungsfrequenz: monatlich

Datenstand Schulen Punkte Oberösterreich
Überarbeitung: 09.07.2026

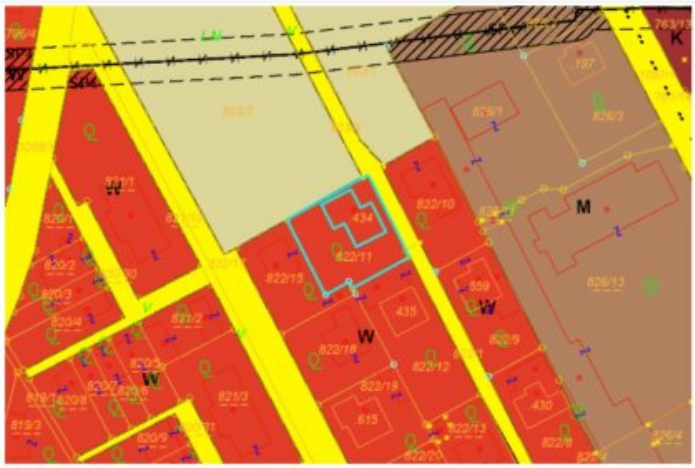
Datenstand Vertragsärzte der Ärztekammer
Überarbeitung: 13.04.2026

Datenstand Altenbetreuung und -pflege
Überarbeitung: 23.01.2026

Datenstand Haltestellen vom OÖVV
Überarbeitung: 14.05.2019
Aktualisierungsfrequenz: zweiwöchentlich

Datenstand Dienststellen
Überarbeitung: 07.04.2022

Flächenwidmungsplan



Digitaler Flächenwidmungsplan[1]

Vollständige Legende für den FläWi	Link zur Legende
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 ro.post@ooe.gv.at
Anhänge	Flächenwidmungsplan der Gemeinde Timelkam (41743)

Baulandwidmung

Kennzahl	Widmung	Fläche[2]
11006	Wohngebiet	551,9m²

Hinweis:

[1]...Es werden nur Widmungsthemen abgefragt, keine Ersichtlichmachungen!

[2]...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 Hinweisbereiche

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Violetter Hinweisbereich (WLV)
Überarbeitung: 06.09.2021

Datenstand Brauner Hinweisbereich (WLV)
Überarbeitung: 06.09.2021

Datenstand Blauer Hinweisbereich (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-Schutzgebiebte 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	WBPZ	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 m² 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.

Auch der großzügige Garten bietet viel Raum für Erholung und gemütliche Stunden im Freien. Durch den schönen natürlichen Schatten lässt sich hier insbesondere im Sommer eine angenehme und kühle Atmosphäre genießen – ideale Voraussetzungen, um warme Sommertage entspannt mit Familie und Freunden im eigenen Garten zu verbringen. Ob gemütliches Beisammensein, Grillabende oder einfach eine Auszeit im Grünen – der Garten bietet dafür den passenden Rahmen.

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