

## Mehrfamilienhaus in Timelkam



Wohnzimmer EG

**Objektnummer: 7359/2969**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4850 Timelkam
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Wohnfläche:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Sophie Strasser

CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 7672 221 22  
H +43 677 642 473 81  
F +43 7672 221 22 50





























## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus / Ertragshaus in zentraler Lage von Timelkam

Diese Liegenschaft befindet sich in einer beliebten Wohngegend der Gemeinde Timelkam und wurde auf einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> um das Jahr 1930 errichtet.

Im Wohnhaus befinden sich 3 familienfreundliche Wohneinheiten, die sich perfekt für Investoren oder Eigentümer eignen, die nach einem Mehrfamilienhaus/Ertragshaus suchen.

Die Wohnung im Erdgeschoss (Ziegelbauweise) wurde im Jahr 2000 saniert und besitzt eine Wohnfläche von ca. 77m<sup>2</sup>.

Die Wohnung im 1.Stock (Ziegelbauweise) wurde im Jahr 2012 teilweise abgerissen und neu aufgebaut.

Die Dachgeschoßwohnung (Holzriegelbau) wurde im Jahr 2012 aufgestockt. Das Dach inkl. Kaltdach, Eindeckung (Ziegel), Fenster, Dachfenster, Vollwärmeschutz, Haustüren, Stiegenaufgang, Stromzähler, Heizungsverrohrung und vieles mehr wurden zu diesem Zeitpunkt erneuert.

Die Wohnung im 1. Stockwerk und die Dachgeschoßwohnung sind jeweils über eine Stahltreppe vom Außenbereich erreichbar.

Im Gewölbekeller mit ca. 20 m<sup>2</sup> befindet sich die Fernwärmezuleitung inkl. Heizungsverteilung in die jeweiligen Stockwerke. Das Brauchwasser wird elektrisch über einen Boiler erhitzt, derzeit ist dies für die EG Wohnung verfügbar.

Die Elektroleitungen, Kaltwasser, Heizungsverrohrung (Vorlauf- und Rücklauf), Kabel-TV und eine zusätzliche Elektroleitung wurden bereits in das 1. Stockwerk und Dachgeschoß gelegt.

Die Zufahrt wurde Anfang 2023 neu geschottert. Das Haus kann somit über das Nachbargrundstück (Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen) und über ein Gemeindegrundstück (jährlicher Pachtzins € 140,00) erreicht werden.

Pro Wohneinheit sind 2 KFZ-Abstellplätze verfügbar.

Zu Lasten der Liegenschaft besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nachbarliegenschaft (im Grundbuch und Plan eingetragen).

Raumaufteilung Erdgeschoß:

Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Büro (oder sonstiges Zimmer), Vorraum, Schlafzimmer, Bad, WC

Raumaufteilung 1.Stock:

Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, WC, Bad und Vorraum. Dieser Stock befindet sich im Rohbaustadium.

Raumaufteilung Dachgeschoß:

Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, WC, Bad und Vorraum. Das Dachgeschoß befindet sich im Rohbaustadium.

Infrastruktur:

Für Ihre Gesundheit ist gesorgt, da die Apotheke und die Ärzte in nur wenigen Metern zu erreichen sind.

Genauso wie Nahversorger, Kinderspielplatz, Schulen, Sportplatz, Bushaltestellen und der Ortskern sind nur wenige Schritte entfernt, man ist somit auf kein Auto angewiesen.

Weitere Details können bei einer Besichtigung abgeklärt werden.

Rufen Sie heute noch an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin.

## **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