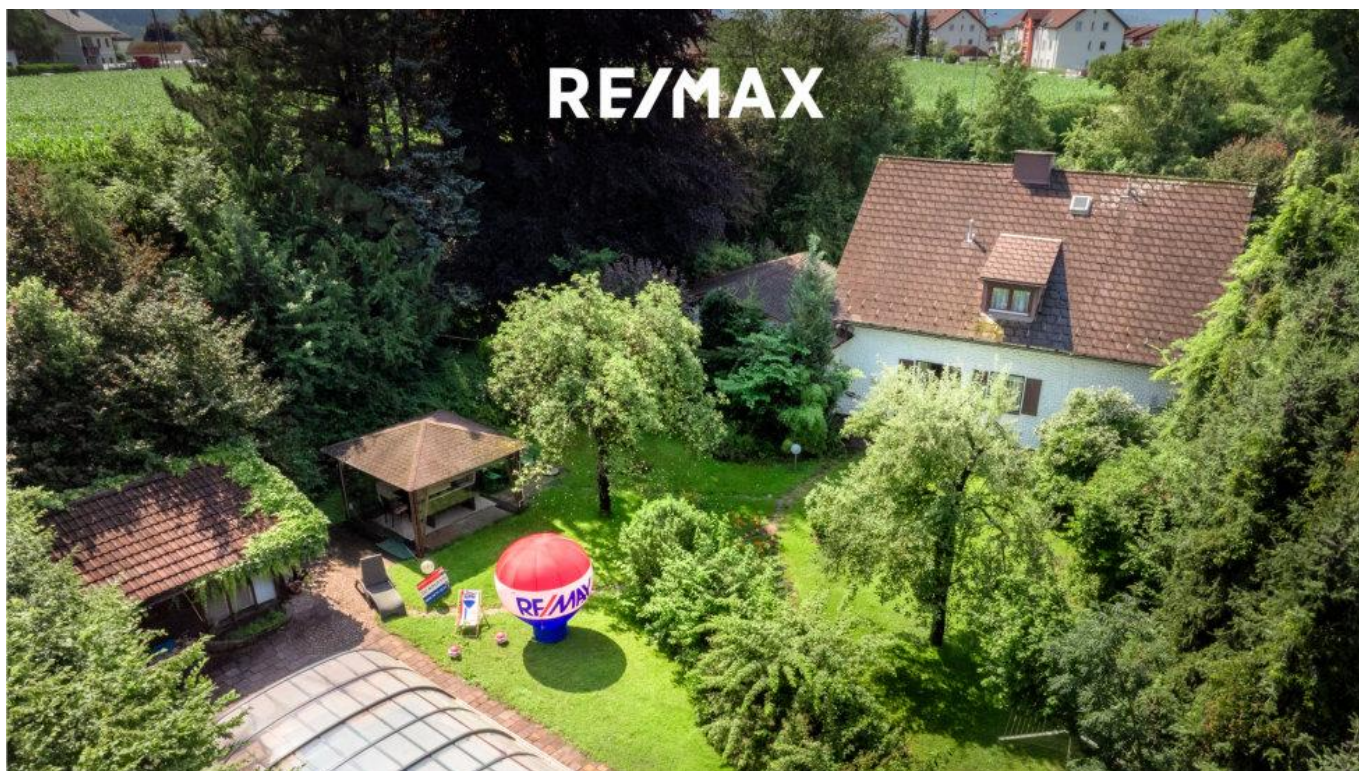


**Wie im Paradies, und das mitten im Ort. Älteres
Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten im Zentrum
von Timelkam**



Luftaufnahme

Objektnummer: 1637_3259

Eine Immobilie von RE/MAX ImmoCenter in Vöcklabruck

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggerstraße 6
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4850 Timelkam
Baujahr:	ca. 1951
Wohnfläche:	124,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	4
Keller:	33,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 321,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,20
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Andreas Reindl, akad. IM univ.

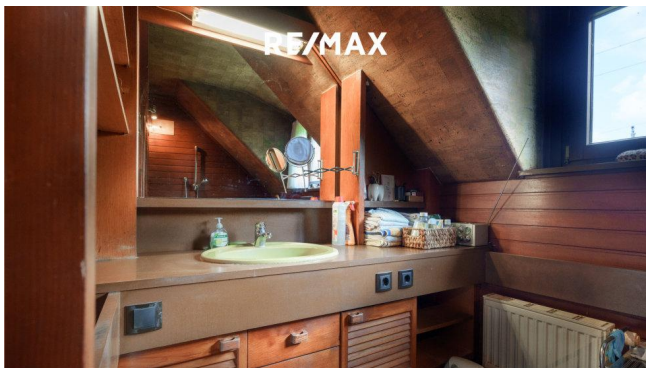
RE/MAX ImmoCenter Vöcklabruck
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

H +43 699 10 77 10 71



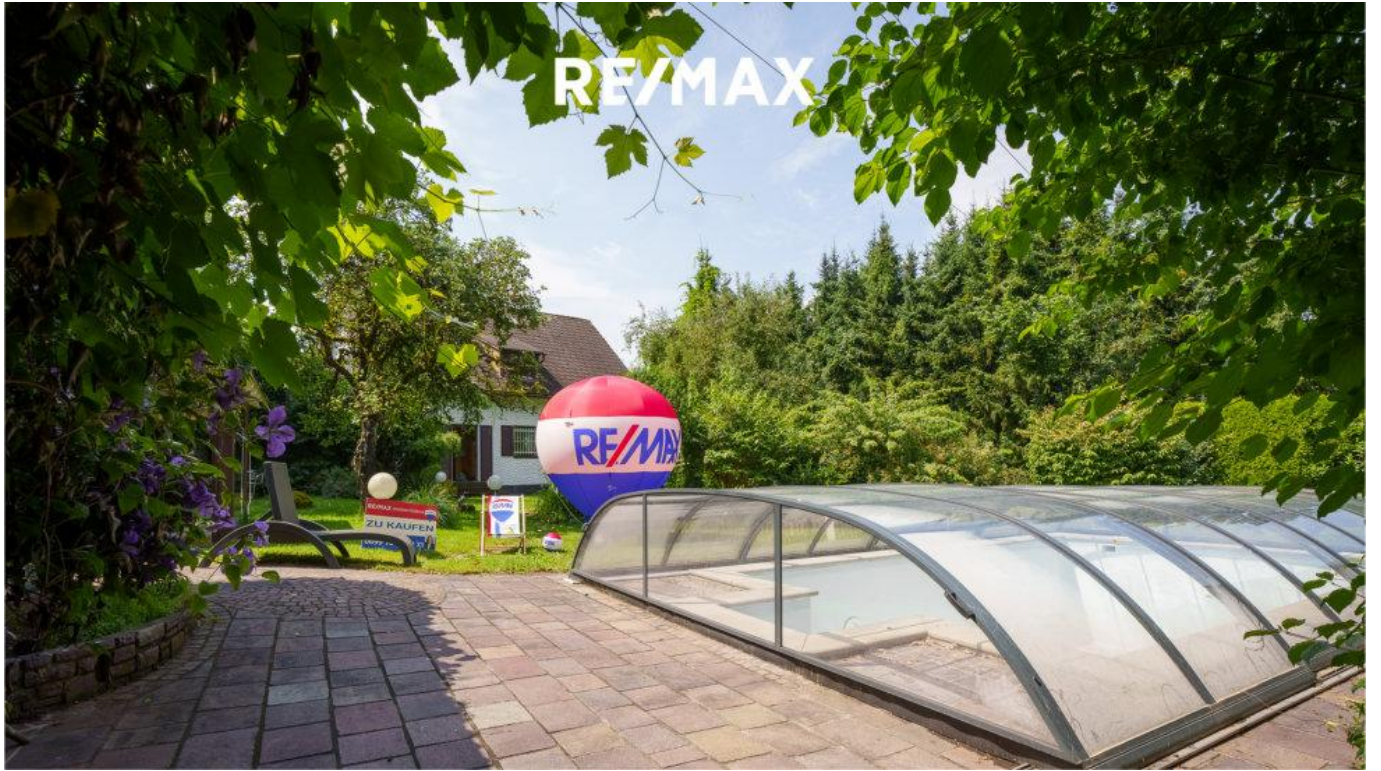












Objektbeschreibung

Wie im Paradies, und das mitten im Ort. Älteres Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten im Zentrum von Timelkam. Niemand vermutet, dass sich hinter dem elektrischen Einfahrtstor in dieser zentralen Lage in Timelkam noch so eine Wohnoase befindet. Hier wohnen Sie auf über 2.200 m² in einer uneinsehbaren Parklandschaft, nur umgeben von Hecken und Bäumen. Fühlen Sie sich wohl im Garten und genießen Sie den Pool samt angrenzendem Badehaus. Und wenn es doch zu regnen beginnt, dann können Sie sich jederzeit in das geschlossene "Partyhaus" zurückziehen. Ein Gewächshaus und jede Menge Ihrer zukünftigen Lieblingsplätze runden den Park ab. Das Haus selber wurde in den 50ern errichtet und vor ungefähr 10 Jahren im Erdgeschoß komplett modernisiert. Die Liegenschaft wird bereits mit umweltfreundlicher Nahwärme beheizt. Fast alle Fenster wurden Ende der 90er Jahre auf Kunststofffenster getauscht. Das Haus ist größtenteils unterkellert, es findet sich Platz genug für Lagermöglichkeiten, für eine Werkstatt und für einen Raum mit einer Infrarotkabine. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus oder in den Garten rundet das Angebot ab. Nutzen Sie die aktuellen Fördermöglichkeiten der Republik Österreich und des Landes Oberösterreich um das Haus auch für die Zukunft thermisch fit zu halten. Unser Partner in der Energieberatung empfiehlt das Aufbringen eines Vollwärmeschutzes und die Dämmung der Keller- und Obergeschoßdecke. Gerne steht er Ihnen für eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung. Irgendwie fühlt man sich wie im Urlaub in den eigenen 4 Wänden. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei 321.

zwä 0 k

rme Wh/

bed (m²

arf: a)

KlasG

se

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fakt3.2

or G

esa

mte

ner

giee

ffizi

enz:

KlasE

se F
akto
r Ge
sam
tene
rgie
effiz
ienz
: