

Gepflegte 3-Zi.-Eigentumswohnung mit Garage!



Esszimmer

Objektnummer: 0004004992

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4850 Timelkam |
| Baujahr: | 1962 |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 70,28 m ² |
| Gesamtfläche: | 75,20 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 48,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,65 |
| Kaufpreis: | 195.000,00 € |
| Betriebskosten: | 180,22 € |
| Heizkosten: | 52,64 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Carina Zwahr

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz















Objektbeschreibung

Objektdetails:

- **Wohnfläche:** 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- **Ausstattung:** Lift, Balkon, WC und Bad getrennt, Waschmaschinenanschluss und Boiler im Badezimmer, Wohnung nicht barrierefrei
- **Gemeinschaftsräume:** Waschküche mit gemeinschaftlichen Waschmaschinen, großer Fahrradkeller
- **Heizung:** Fernwärme
- **Parkmöglichkeiten:** Eigene Garage und Frestellplätze für Besucher
- **Abstellfläche:** Separates Kellerabteil

Highlights der Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen, dennoch naturnahen Lage im Ort. Der nahegelegene Fluss und die ausgezeichneten Spazierwege laden zur Erholung ein. Für Familien bietet der Spielplatz mit Basketballplatz gleich neben dem Hochhaus eine ideale Freizeitmöglichkeit. Die zentrale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht die Wohnung besonders attraktiv – sei es für den Eigenbedarf oder als Mietobjekt.

Besonderheiten:

Dank der hervorragenden Lage eignet sich die Wohnung nicht nur ideal für den Eigengebrauch, sondern auch als sichere Investition. Die gute Vermietbarkeit aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen erhöht den Wert zusätzlich.

Freizeit und Infrastruktur:

- **Erholung:** Spazierwege und Natur in direkter Umgebung
- **Familienfreundlich:** Spielplatz und Basketballplatz nebenan
- **Verkehrsankündigung:** Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten und Schulen fußläufig oder mit dem Rad erreichbar

Diese Wohnung kombiniert Komfort, eine attraktive Lage und praktische Annehmlichkeiten.