

**Charmantes Einfamilienhaus in Lambach – Balkon,  
Terrasse und viel Platz erwarten Sie für nur 345.000€!**



**Objektnummer: 8284/86**

**Eine Immobilie von Immorial Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4650 Lambach                             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 158,60 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 269,60 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2  |
| <b>Keller:</b>                       | 85,15 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 186,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,47                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 345.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 174,32 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 91,66 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 35,76 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Kerschbaumer**

Immorial-Immobilien  
Stadlhofstraße 87  
4600 Wels

T +437242207955  
H +43 676 87765877

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einladende Einfamilienhaus bietet Ihnen abseits verkehrsreicher Straßen nicht nur ein großzügiges Platzangebot von 158,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch eine Kombination eines großen Gartens und viel Abstell- Lagerraum im Keller.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, die Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten – sei es als gemütliches Familiennest, als Home-Office oder als Rückzugsort für Gäste.

Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während die angrenzende Terrasse und der Balkon Sie dazu einladen, den Außenbereich zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Freunden und Familie auf der überdachten Terrasse grillen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Das Haus ist mit zwei Bädern ausgestattet, welche sowohl über eine Dusche und eine Badewanne verfügen – geeignet für kleine Wellnessmomente nach einem langen Tag. Die beiden getrennten WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. (Beide WCs mit Fenster)

Die Materialien wie Dielen und Steinboden verleihen dem Haus eine schöne Note.

Egal, ob Sie mit dem Bus oder dem Zug reisen möchten, die Haltestellen sind in kurzer Distanz zu erreichen.

In der Nähe des Hauses befinden sich zudem zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Apotheke, eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei sind nur wenige Minuten entfernt.

Zudem bietet Ihnen die Garage und die zwei Stellplätze Raum für Ihr Fahrzeug und der große Abstellraum im Keller mit Rampe ins Freie auch für Ihr Hobby oder Ihre Freizeitgestaltung.

Nutzen Sie die Chance, dieses Traumhaus in Lambach zu erwerben und genießen Sie ein Leben im zentral gelegenen Alpenvorland. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap