

**Wohnhaus mit Stallungen im Zentrum von Lambach. -  
Sanierungspotential mit Widmung „Gemischtes  
Baugebiet“.**



**Objektnummer: 1110**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Baujahr:</b>	1830
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	200,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

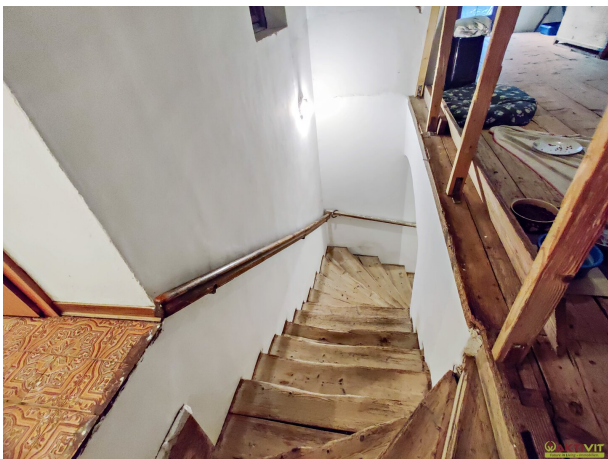


**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

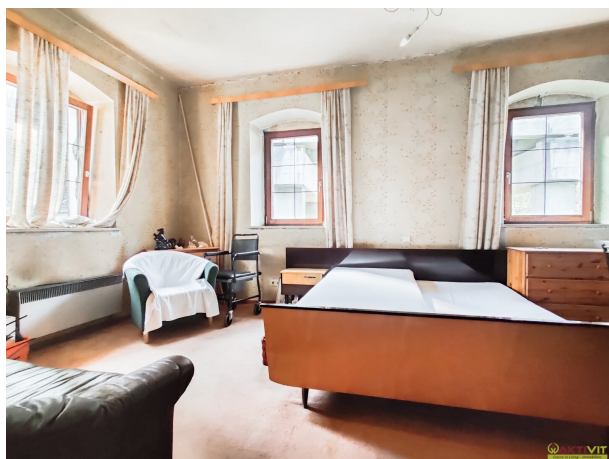
T +43 664 468 54 64



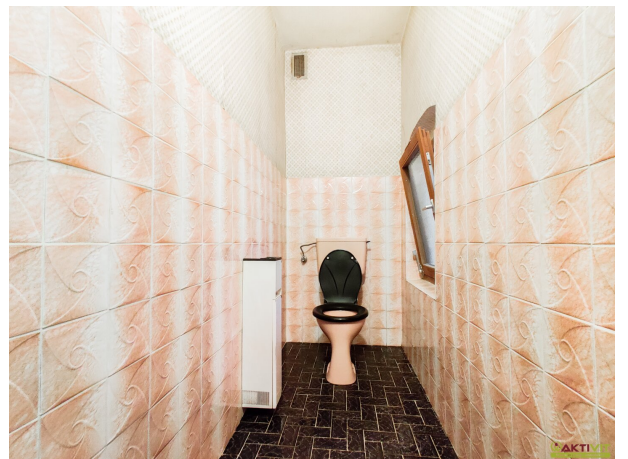


























## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Lambach, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof und Marktplatz entfernt, befindet sich diese interessante Liegenschaft mit Wohnhaus, Stallungen und Entwicklungspotenzial.

Das Gebäudeensemble steht auf einem Grundstück mit rund 855 m<sup>2</sup> Fläche, das zur Gänze als „Bauland gemischtes Baugebiet (M)“ gewidmet. Das Wohnhaus mit geschätzten 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet acht Zimmer, einen Erdkeller sowie angeschlossene Stallungen mit aktuell drei Pferdeboxen.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Zentrale Lage in Lambach, fußläufig zum Bahnhof und Ortszentrum.
- Wels in ca. 15 Min., Linz in ca. 30 Min. erreichbar.
- Ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche über zwei Etagen, 8 Zimmer.
- Rohdachboden und Erdkeller vorhanden.
- Stalltrakt mit 3 Pferdeboxen, derzeit 2 Pferde eingestellt.
- Grundstücksgröße ca. 855 m<sup>2</sup>, Bauland gemischtes Baugebiet (M).
- Teilweise sanierter Altbau mit massivem Entwicklungspotenzial.
- Öffentliche Infrastruktur, Schulen und Einkauf in unmittelbarer Nähe.

### **DAS HAUS.**

Das Wohnhaus umfasst zwei Etagen mit einer geschätzten Gesamtnutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>.



Es besteht aus insgesamt acht Zimmern, einem Badezimmer und einem separaten WC. Ein Gewölbekeller im Erdreich steht als Lager- oder Technikraum zur Verfügung, naturgemäß mit erhöhter Feuchtigkeit.

Im Dachgeschoß befindet sich ein Rohdachboden, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Direkt angeschlossen ist ein Stallgebäude mit drei Pferdeboxen, das durch die bestehende Widmung im Ort eine seltene Nutzungsmöglichkeit bietet.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die baulichen Ursprünge gehen auf ca. 1830 zurück. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, einzelne Bereiche wurden bereits erneuert, andere Abschnitte sind baufällig oder modernisierungsbedürftig.

Beheizt wird das Haus aktuell mit Strom sowie zusätzlich über einen traditionellen Kachelofen. Die Wasserversorgung erfolgt aus einer eigenen Quelle.

Die Böden bestehen aus Fliesen und Parkett, die Bausubstanz ist massiv.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Grundstücksfläche beträgt laut Grundbuch ca. 855 m<sup>2</sup> und ist vollständig als „Bauland gemischtes Baugebiet (M)“ gewidmet.

Eine vielseitige Nutzungsgrundlage für Wohnen, Gewerbe oder Tierhaltung.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt über eine öffentliche Straße.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger



[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap