

**Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit guter Infrastruktur in  
Lambach – ebenerdig, zentral gelegen**



Gartenansicht

**Objektnummer: 1930/83**

**Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4650 Lambach                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1956                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 55,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 175,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,64                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 129.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 135,96 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 42,00 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 22,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

4.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

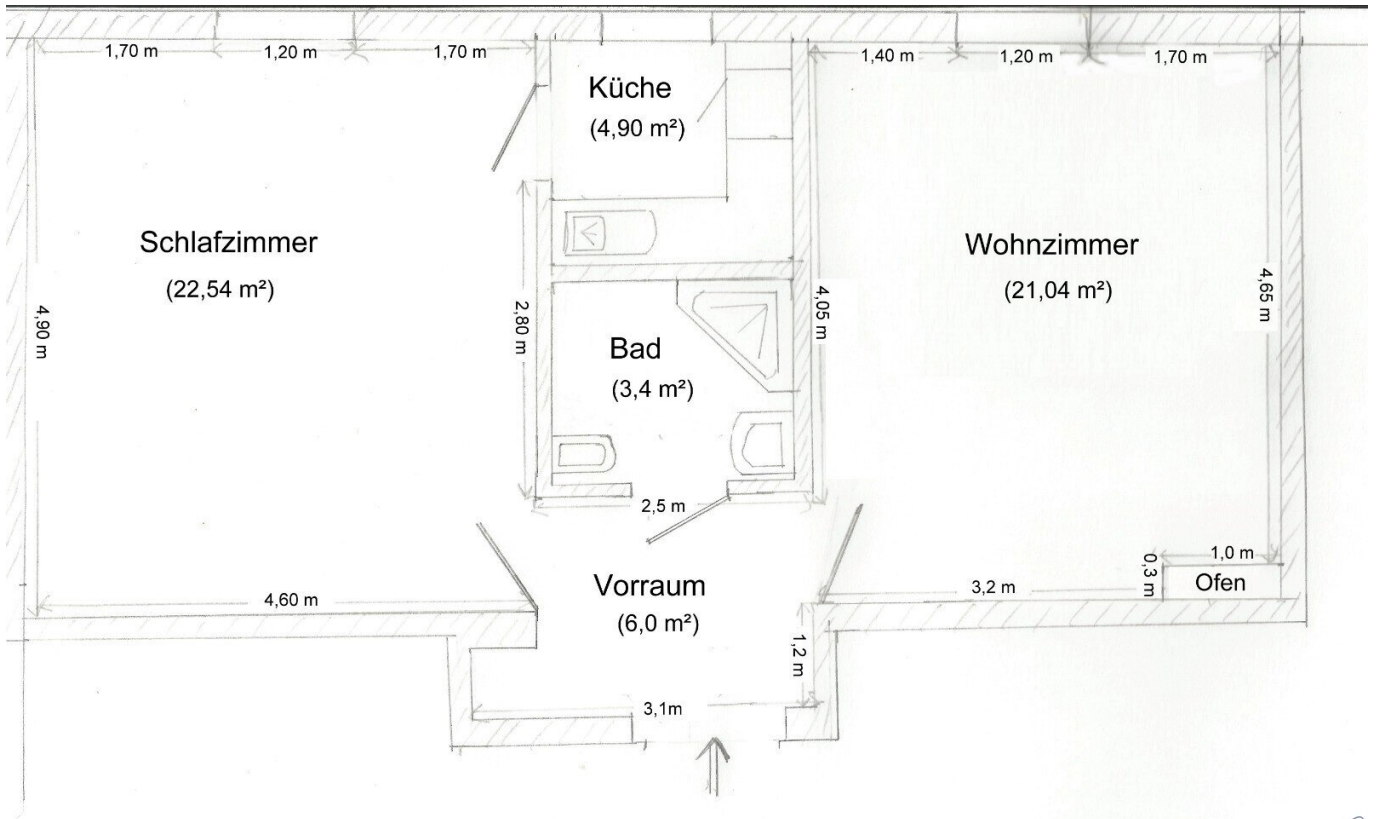


**Christian Butz**

Flutra Immobilien GmbH  
Ligusterstraße 4  
4600 Wels







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern überzeugt auch durch ihre hervorragende Lage und vielfältige Annehmlichkeiten. Die Gesamtanlage umfasst nur 9 Wohnungseinheiten und es gibt eine angenehme Nachbarschaft.

Mit einer Fläche von 55 m<sup>2</sup> verteilt sich diese gut durchdachte Wohnung auf zwei einladende, große Zimmer, die Ihnen genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Zuhause für Singles, Paare oder als Investition – diese Immobilie erfüllt viele Ansprüche.

Die hochwertigen Fliesen und das stilvolle Parkett verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Die Einbauküche ist funktional – hier macht das Kochen gleich doppelt Freude! Dank eines mit Holz beheizbaren Zusatzofens in einem Raum und der Gas-Zentralheizung genießen Sie auch in den kalten Monaten ein behagliches Zuhause.

Die Lage könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: eine Apotheke, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Supermärkte und eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus und Bahnhof in der Nähe sind Sie schnell und unkompliziert an Ihrem Ziel - ideal für Pendler!

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit unserem Ansprechpartner Hrn. Christian Butz.

Unsere Angaben beziehen sich auch auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit Angabe Ihres vollständigen Namens und Ihrer Adresse berücksichtigen können.

Gerne stellen wir bei Bedarf auch einen Kontakt mit einem (unabhängigen) Finanzierungsspezialisten her.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://flutra-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://flutra-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <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 <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap