

**Lambach: Schönes Fertighaus - sehr ruhig gelegen - mit  
besten Infrastruktur**



**Objektnummer: 1930/88**

**Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



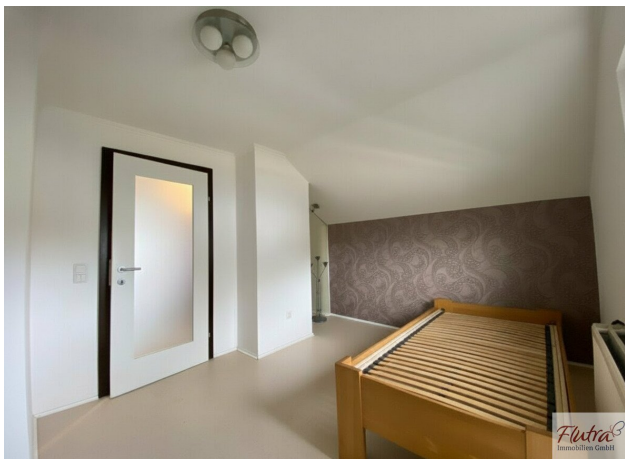
**Christian Butz**

Flutra Immobilien GmbH





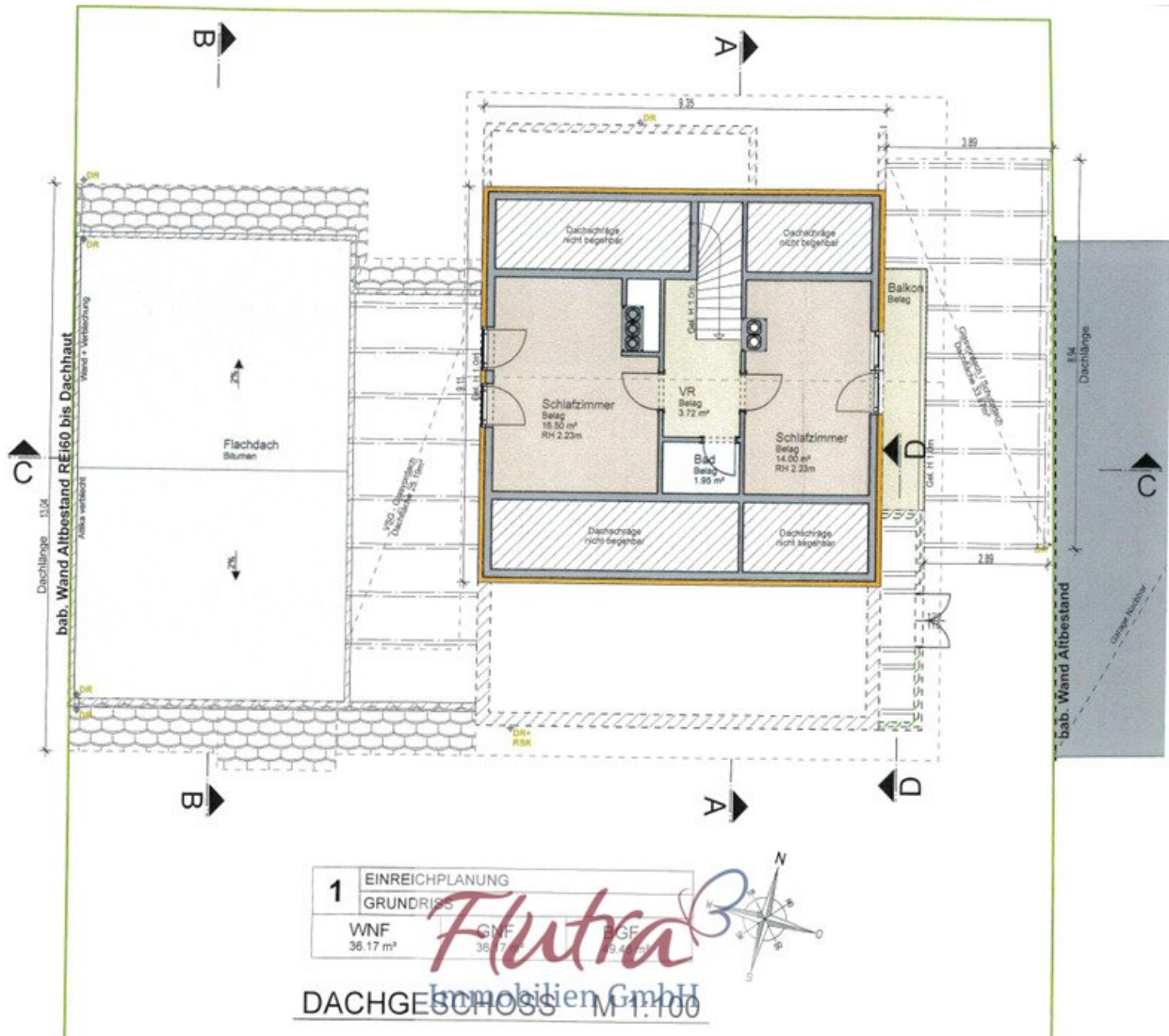






Flutra  
Immobilien GmbH



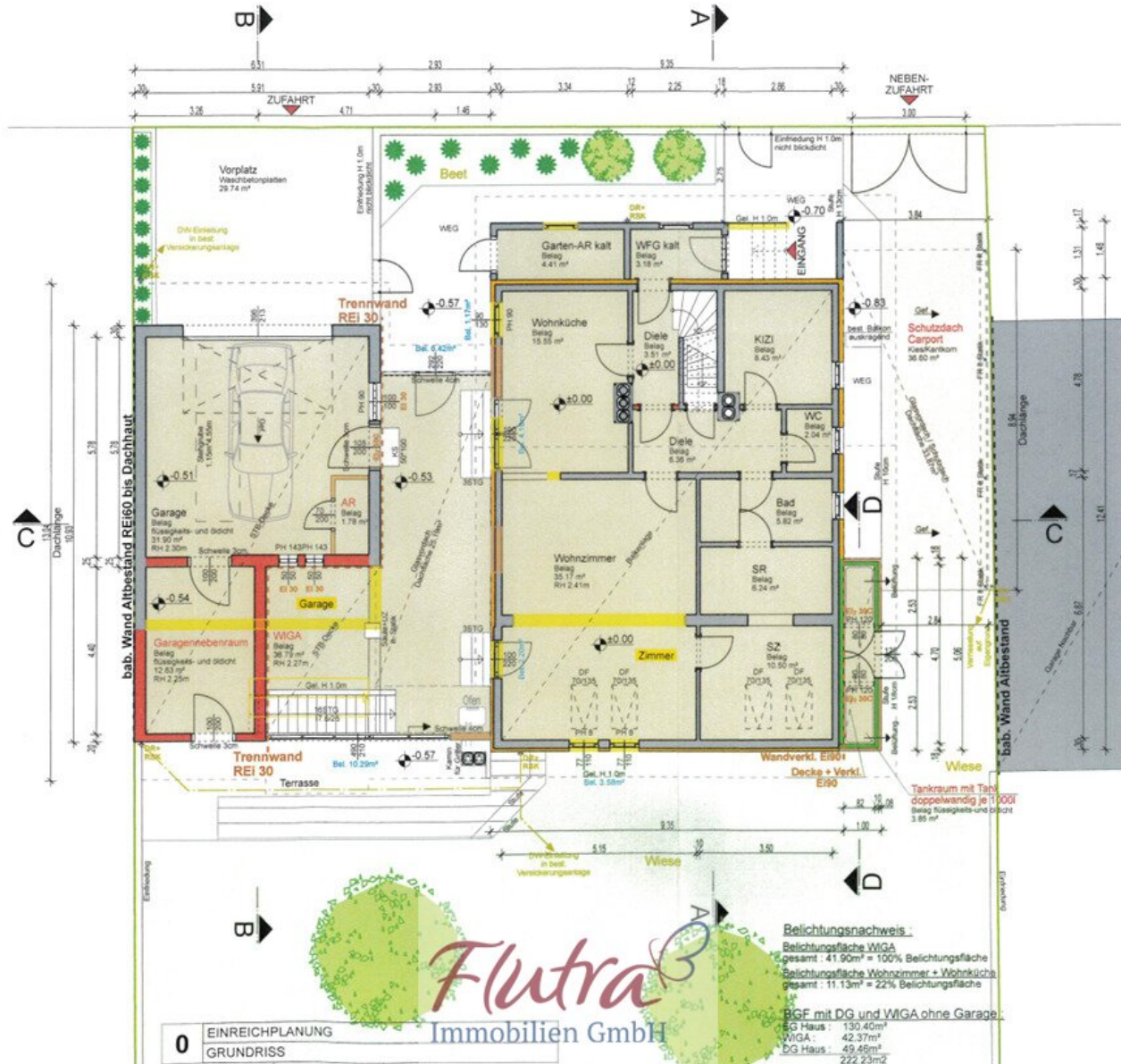


1	EINREICHPLANUNG	
	GRUNDRISS	
WNF	GMF	BGF
36,17 m <sup>2</sup>	36,17 m <sup>2</sup>	9,40 m <sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS M 1:100**

*Flutra*  
Immobilien GmbH





0 EINREICHPLANUNG  
GRUNDRISS

*Flutra*  
Immobilien GmbH

**Belichtungsnachweis:**  
 Belichtungsfläche WGA  
 gesamt : 41,90m<sup>2</sup> = 100% Belichtungsfläche  
 Belichtungsfläche Wohnzimmer + Wohnküche  
 gesamt : 11,13m<sup>2</sup> = 22% Belichtungsfläche  
 BGF mit DG und WIGA ohne Garage:  
 BG Haus : 130,40m<sup>2</sup>  
 WIGA : 42,37m<sup>2</sup>  
 DG Haus : 49,45m<sup>2</sup>  
 222,23m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses charmante, südlich auf ca. 566 m<sup>2</sup> Grundfläche ausgerichtete Einfamilienhaus bietet auf großzügigen ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Familienleben wünschen. Mit insgesamt 5 Zimmern, die viel Platz für individuelle Gestaltung und Rückzugsmöglichkeiten bieten, ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Gemütlichkeit legen. Viel Lager- und Betätigungsmöglichkeiten finden Sie auch im ca. 80 m<sup>2</sup> großen Keller (sogar die Garage ist unterkellert).

Das gepflegte Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Genießen Sie sonnige Stunden im Wintergarten oder der Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage, zwei zusätzliche Stellplätze und ein Carport (auch für Wohnmobil geeignet) zur Verfügung – so ist immer genügend Platz für Ihre Autos und Besucher garantiert. Das Haus wurde zwar 1949 gebaut, es wurde jedoch laufend saniert und renoviert bzw. erweitert.

Die Ausstattung lässt somit keine Wünsche offen: Fliesen und Parkettböden schaffen eine warme Atmosphäre, während die Öl-Zentralheizung in Kombination mit moderner Solarenergie und einem Pelletofen für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt. Der Heizwärmebedarfswert von 77 zeigt von der guten Wärmespeicherung und Energieeffizienz. Die Einbauküche ist gut ausgestattet und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Insgesamt finden Sie drei WCs vor – ein Komfort, der gerade von größeren Familien sehr geschätzt wird.

Die ruhige Lage überzeugt zusätzlich durch die hervorragende Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind fußläufig erreichbar, wodurch Sie eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte genießen. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten sowie Supermarkt und Bäckerei – hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf direkt vor der Haustür.

Der Kaufpreis von 395.000,00 € macht dieses attraktive Angebot zu einer einmaligen Gelegenheit, sich den Traum vom Eigenheim in einer der beliebtesten Gegenden von Lambach zu erfüllen. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit unserem Ansprechpartner Hrn. Christian Butz.

Finanzierung: Gerne stelle ich den Kontakt zu einem Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen her. Dieser erstellt Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheims.

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

**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 <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap