

## Lambach - Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit bester Infrastruktur



**Objektnummer: 1930/95**

**Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	287,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Butz**

Flutra Immobilien GmbH  
Ligusterstraße 4  
4600 Wels

T 0690/20076488

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













## Objektbeschreibung

Haben Sie großen Wohn/Platzbedarf auf einer übersichtlichen Grundfläche? Dann wäre diese Liegenschaft was für Sie!

Das Haus wurde 1967 errichtet, aber in den letzten Jahren ständig renoviert und saniert. Die jetzige Eigentümerfamilie bewohnt derzeit 3 Wohneinheiten (2 mit jew. ca. 80 m<sup>2</sup> und eine größere mit ca. 120 m<sup>2</sup>). Die ca. 80 m<sup>2</sup>-Wohnungen haben jeweils 3 Zimmer, die größere Wohnung hat 6 Zimmer zur Verfügung. Auch ein Wohnen und Arbeiten in einer Immobilie ist möglich, da die Einheiten in unterschiedlichen Stockwerken liegen.

Der Stromverbrauch ist den jeweiligen Einheiten zuordenbar, die Heizkosten für die Gasheizung ist zentral ablesbar. Das Haus wurde in den letzten Jahren auf den aktuellen Wohnstandard adaptiert. Vollwärmeschutz, neue Dacheindeckung (2021), Fenster, Sanitäreanlagen, Haustüre, neue Radiatoren, Innentüren Böden wurde alles erneuert. Außen wurde eine neue Stützmauer (weil Hanglage) errichtet. Der kleine Garten wurde um einen Rundpool erweitert.

Zur Liegenschaft gehören auch eine Terrasse (wird derzeit als Abstellfläche für 4 Autos genutzt) und 2 Garagen.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt nur ca. 300 m entfernt. Der Kindergarten und die Schulen (VS, NMS) sind ca. 500 m entfernt, das Zentrum von Lambach ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar - also beste Infrastruktur!

Sollte diese Immobilie Ihren Anforderungen entsprechen vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit Hrn. Christian Butz. Fordern Sie jedoch zuerst ein Exposé an, um sich mit den baulichen Gegebenheiten anhand eines Planes einzulesen.

Finanzierung: Unsere Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheimes. Gerne stellen wir den Kontakt zum jeweiligen Ansprechpartner her.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap