

## **Charmantes Eigenheim mit viel Potenzial in zentraler und doch idyllischer Ruhelage in Lambach**



**Objektnummer: 6244/1132**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	126,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 159,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,92 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten excl. Heizung und Strom

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Martin Halwachs

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

T +43 660 4711507

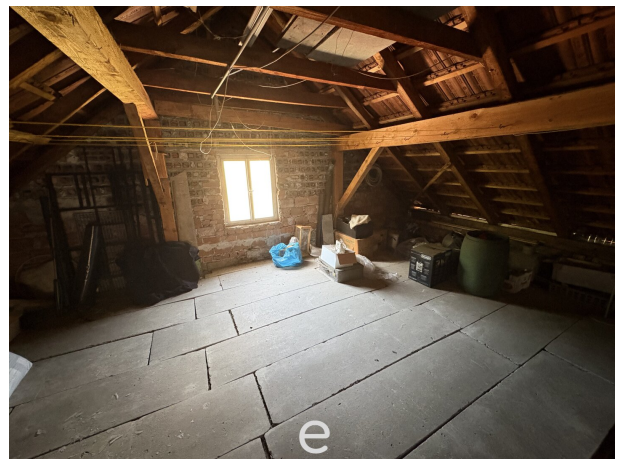
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













EG: 63,54 m<sup>2</sup>

- LEGENDE**
- 01 Vorraum 21,24 m<sup>2</sup>
  - 02 Wohnküche/Essbereich 19,98 m<sup>2</sup>
  - 03 Wohnzimmer 16,97 m<sup>2</sup>
  - 04 Bad 3,81 m<sup>2</sup>
  - 05 WC 1,54 m<sup>2</sup>



McGrundriss

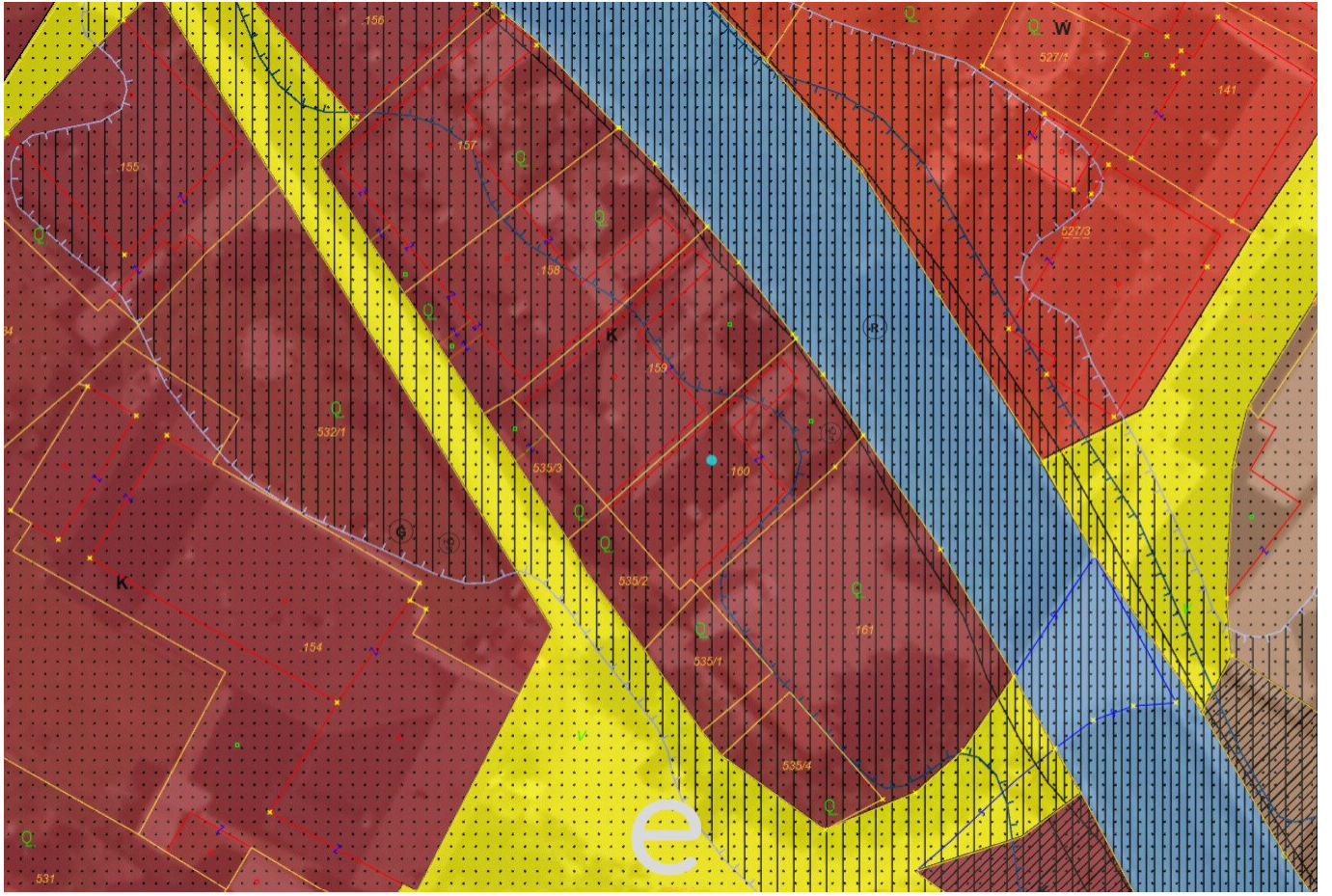
OG: 62,62 m<sup>2</sup>



**LEGENDE**

- 01 Vorraum 8,56 m<sup>2</sup>
- 02 Küche/Essbereich 14,44 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafzimmer 1 14,49 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafzimmer 2 20,09 m<sup>2</sup>
- 05 Bad/WC 5,04 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

**Ihr charmantes Eigenheim mit viel Potenzial in zentraler und doch idyllischer Ruhelage in Lambach!**

Dieses ursprünglich 1947 errichtete Wohnhaus wurde 1976 auf den heutigen Grundriss angepasst und 1998 mit einem neuen Dach eingedeckt. Auf einer **Gesamtnutzfläche von rd. 126 m<sup>2</sup>** bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare, Familien oder handwerklich geschickte Käufer, die sich ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Das **Erdgeschoss** verfügt über eine **Wohnfläche von rd. 63 m<sup>2</sup>** und besteht aus einem großzügigen Vorraum, einer Wohnküche, einem Wohnzimmer, einem Badezimmer mit Fenster sowie einem separaten WC. Die vorhandene Wohnküche wurde zuletzt nicht als solche genutzt, bietet jedoch aufgrund der vorhandenen Anschlüsse alle Möglichkeiten. Damit besitzt dieses Wohnhaus auch das **Potenzial**, das Erdgeschoss und Obergeschoss als **zwei separate Wohneinheiten** zu nützen. Deshalb verfügt die Liegenschaft auch über zwei separate Gasthermen.

Im **Obergeschoss** stehen **weitere rd. 63 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Hier befinden sich eine Vollholz-Einbauküche (1995) mit Essbereich, zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC sowie ein Vorraum.

Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt und von der aus Sie den Blick ins Grüne genießen können.

Besonders hervorzuheben ist eben genau diese **idyllische Lage direkt am Schwaigerbach**, welche der Liegenschaft einen ganz **besonderen Charme** verleiht, jedoch auch dafür sorgt, dass wir uns hier in einem ausgewiesenen Hochwasserbereich befinden. Doch das soll Sie nicht verunsichern, denn durch die bauliche Ausführung mit erhöhten Schutzmauern, sowie die getroffenen Maßnahmen ist das **Anwesen weitgehend geschützt**. Seit Jahrzehnten gab es hier keinen Vorfall mehr, deshalb überstrahlt die **besondere Atmosphäre am Bach** das möglich kleine Risiko.

Der **kleine Garten** bietet zudem Platz zum Gärtnern, Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien. Über den Garten bekommt man auch den Zugang zu den zwei **weiteren Stauräumen** und der **kleinen Scheune**, die sich allesamt unterhalb der Terrasse befinden

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus zentraler Lage, naturnahem Umfeld und großem Entwicklungspotenzial. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Liegenschaft! Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur

Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Ihr **Martin Halwachs**, 0660 4711507, mh@eurea.at

**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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.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 <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap