

Neubauwohnung mit Eigengarten, zwei Parkplätzen, große Südloggia, top ausgestattet



Objektnummer: 6196/440

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4650 Lambach
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	121,49 m ²
Keller:	10,43 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	119,07 €
USt.:	11,91 €
Infos zu Preis:	

Laut Vorschreibung HV 2025, inkl. Wasser/Kanal. Eigene Wärmepumpe am Stromzähler der Wohnung.

Provisionsangabe:

3 % des Gesamtkaufpreises (inkl. Stellplätze) zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner









Visualisierung mit beispielhafter Möblierung

3-Zimmer-Wohnung · Obergeschoß

Wohnnutzfläche 86,12 m² · Loggia 24,39 m²



Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im obersten Geschoß einer kleinen Anlage mit nur vier Wohnungen, Baujahr 2020. Über Ihnen wohnt niemand. Fenster gibt es nach Norden, Westen und Süden, die Wohnnutzfläche beträgt rund 85 m².

Das Herzstück ist die **überdachte Südloggia mit 24 m²**. Sie zieht sich über die ganze Breite der Wohnung, Wohnbereich und Schlafzimmer haben je eine Tür hinaus. Bei klarer Sicht reicht der Blick über die Felder bis zu den Bergen.

Der offene Wohn-Ess-Bereich mit Küche hat zusammen rund 37 m². Die **Küche ist ein echter Blickfang**: weiße, grifflose Fronten, Hochschränke in Eichenoptik und eine dunkle Arbeitsplatte in Steinoptik. An der Halbinsel mit Kochfeld und integriertem Dunstabzug stehen Sie beim Kochen nicht mit dem Rücken zu Ihren Gästen. Dazu kommen ein Backofen auf Augenhöhe, viel Stauraum und ein eigenes Fenster über der Arbeitsfläche.

Schlafzimmer (ca. 15 m²) und Kinderzimmer (ca. 12 m²) gehen vom Vorraum ab, dazu kommt ein Abstellraum.

Das Bad hat ein Fenster, eine bodengleiche Walk-in-Dusche und eine Badewanne. Auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind im Bad.

Geheizt wird mit einer eigenen Luftwärmepumpe über die Fußbodenheizung, somit dauerhaft geringe Heizkosten. Die Wärmepumpe hängt am Stromzähler der Wohnung, Sie zahlen also genau das, was Sie selbst verbrauchen. Die Wohn- und Schlafräume haben Parkett, Küche, Vorraum und Bad großformatige Fliesen. Das Haus ist in Ziegelmassivbauweise errichtet, die Kunststoffenster sind dreifach verglast.

Zur Wohnung gehören ein **Eigengarten mit rund 121 m²** im Südwesten der Anlage und ein Kellerabteil mit rund 10 m².

Die Eckdaten:

- Wohnnutzfläche ca. 85 m², 3 Zimmer, oberstes Geschoß (1. OG)
- Überdachte Südloggia mit ca. 24 m²
- Eigengarten mit ca. 121 m²

- Abstellraum in der Wohnung, Kellerabteil mit ca. 10 m²
- Einbauküche mit Halbinsel
- Bad mit Walk-in-Dusche und Badewanne
- Eigene Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Baujahr 2020, Übergabe nach Vereinbarung

Parkmöglichkeiten (zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung):

- Carport mit E-Ladestation: € 13.000,-
- Freiparkplatz: € 7.000,-

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin sind wir gerne für Sie da.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap