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:	86,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	121,49 m²
Keller:	10,43 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * 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 zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner















Visualisierung mit beispielhafter Möblierung

3-Zimmer-Wohnung · Obergeschoß

Wohnnutzfläche 85,12 m² · Loggia 24,39 m²



Planskizze, nicht maßstäblich · Norden oben · Flächen laut Nutzwertgutachten · Möblierung beispielhaft

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **ersten und obersten Stock** 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 Arbeitsplatte aus Stein. 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.

Eingerichtet hat die Wohnung das Team von BAM.Wohnen. Ausstattung und Möbel sind aufeinander abgestimmt, alles aus einem Guss.

Schlafzimmer (ca. 15 m²) und Kinderzimmer (ca. 12 m²) gehen vom zentralen 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, das hält die Heizkosten niedrig. Die Wärmepumpe hängt am Stromzähler der Wohnung, Sie zahlen also genau das, was Sie selbst verbrauchen. Wohn- und Schlafräume haben Parkett, Küche, Vorraum und Bad großformatige Fliesen. Das Haus ist in Ziegelmassivbauweise errichtet, die Kunststofffenster sind dreifach verglast.

Zur Wohnung gehören ein **Eigengarten mit rund 121 m²** im Südwesten der Anlage und ein Kellerabteil mit rund 10 m². Sie brauchen keinen Garten? Ein Nachbar würde ihn gerne kaufen.

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
- Carport mit integrierter E-Ladestation
- Freiparkplatz

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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