Familienfreude garantiert! Modernes Haus in Lambach zu verkaufen

Objektnummer: 6674/84

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

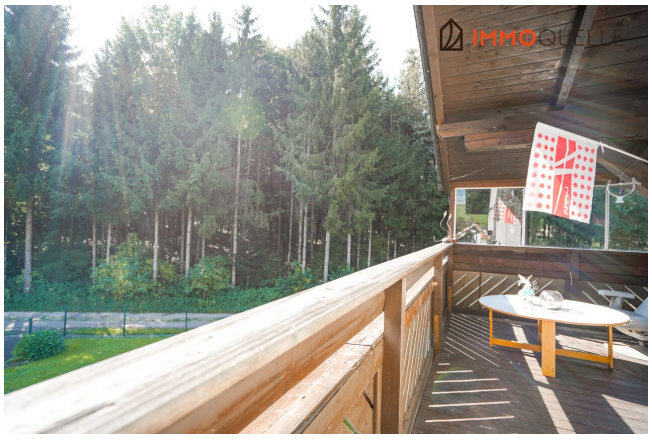
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4650 Mernbach
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	304,01 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	368,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3



IMMOQUELLE

Schrank
8,02 m²
Parkett
Kinderzimmer
15,06 m²
Parkett
WC
3,19 m²
Marmor
STGH
3,58 m²
Marmor
AR
4,67 m²
Fliesen
Küche
13,39 m²
Marmor
Flur
10,45 m²
Marmor
Schlafzimmer
15,91 m²
Parkett
Badezimmer
9,58 m²
Marmor
Esszimmer
26,80 m²
Marmor
Wohnbereich
36,21 m²
Parkett

Objektbeschreibung

Diese bezaubernde Immobilie liegt idyllisch am Rande eines Waldstücks in Mernbach und stellt potenzielle Käufer vor eine angenehme Entscheidung: die Wahl, das Anwesen entweder alleine zu bewohnen oder in zwei separate Etagen aufzuteilen.

Diese großzügige Immobilie eignet sich perfekt für Familien, aber auch für Selbstständige wie beispielsweise Physiotherapeuten, die geschickt die Ruhe ihres ländlichen Zuhauses mit ihren beruflichen Verpflichtungen verbinden möchten. Dies wird bereits durch die liebevoll gestalteten Räumlichkeiten in der Galerie des Obergeschosses deutlich, die der bisherige Eigentümer vorausschauend geschaffen hat.

Bei Betreten des Grundstückes fällt dem aufmerksamen Besucher auf, wie sauber und gepflegt das Objekt gehalten wurde, wodurch es in tadellosem Zustand ist – perfekt für einen direkten Einzug. Mit dem Überschreiten der Schwelle begeben Sie sich in eine sorgsam und gezielt ausbalancierte Harmonie aus rustikalen Möbeln (die mit veräußert werden können) und topmoderner Einrichtung.

Gehen Sie weiter geradeaus ins Wohn-Esszimmer, das Herzstück Ihres neuen Zuhauses. Hier erwartet Sie exquisites Kirschparkett, das den Raum mit seiner eleganten Maserung schmückt. Im Zentrum des Wohn-Esszimmers thront ein schneeweißer Kachelofen von imperialer Anmutung. Dieser bildet nicht nur einen eindrucksvollen Blickfang, sondern spendet auch in den frostigen Wintermonaten wohltuende Wärme, unterstützt durch die effiziente Isolierung der dreifach verglasten Fenster, die den Raum erhellen.

Die FM-Küche, mit warm-hellen Holztönen und hochwertigen Miele-Geräten lädt gerade zum Kochen, Backen oder Entspannen ein – überaus passend zur vorhandenen Smart-Home-Steuerung. Und auch das Badezimmer verfügt über neue Armaturen (2020). Geheizt wird variabel mit einem Holzkessel und einer neuen Ölheizung (4 Ölkessel je 1.000 Liter samt Heizkessel mit neuer Steuerung (2015) und Platine (2022) im weiträumigen Keller mit einer Werkstatt und großzügigen Abstellflächen).

Komplettiert wird die technische Einrichtung mit einer Wasseraufbereitungslage, einer Entkalkungsanlage, einem Windkesselbrunnen (35 m) und einem Kompressor-Anschluss. Für eher wenig technisch Begeisterte gibt es dafür einen Weinkeller, der so manchen edlen Tropfen beherbergen kann.

Der modern anmutende erste Stock mit Galerie beansprucht mit einem südlich ausgelegten Balkon in himmlischer Sonnenlage das zweite Highlight für sich – und ist für das Familien-Frühstück am Sonntag oder den gemütlichen Cappuccino in blaugrauen Morgenstunden gleichermaßen geeignet, wie auch die Terrasse des Erdgeschosses.

Auch hier befindet sich eine vollständig mit Miele ausgestattete Küche, während der Boden mit

eleganten, italienischen Fliesen und erstklassigen Parkettböden überrascht.

Egal, ob es um den reibungslosen Start der Kinder in den Schultag geht oder um Paare, die unterschiedlich schnell im Badezimmer sind - in beiden Stockwerken sind die Badezimmer clever so gestaltet, dass sie eine Dusche, eine Badewanne und ein Fenster ins Freie bieten, separat vom WC.

Das Carport vor dem Haus kann bis zu drei Autos aufnehmen, also Platz genug für rasende Roadster, gut gerüstete Geländewagen oder den sprichwörtlichen Familienbus – dennoch gibt es noch eine voll verflieste Garage für ein weiteres Auto.

Vollends abgerundet wird die Symphonie dieses Objektes durch einen großzügigen Garten mit einem träumerischen Zwetschgenbaum. Daneben erwartet Sie ein Gemüsebeet, das auf reiche Ernten wartet. Eine kleine Hütte steht bereit zur Aufnahme von Gartengeräten, dem winterlichen Holzvorrat und dient als Nachbar eines Gewächshäuschens und einer praktischen Solardusche.

Ihr neues Zuhause liegt zentral zwischen Wels und Vöcklabruck (25 Min) und Gmunden (30 Min) und nur fünf Minuten von Zentrum Lambach entfernt – mit dem herrlichen Stift sowie etlichen Cafés – und der quasi hauseigenen Bushaltestelle lediglich 18 Meter von Ihrem Haus entfernt.

Sie würden gerne mehr über dieses Immobilie erfahren? Sprechen Sie uns gerne für eine kostenlose und unverbindliche Besichtigung an.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.

IMMOQUELLE

Entdecken Sie die Welt der Immobilien mit unserem IMMOQUELLE - Ratgeber, Podcast und YouTube-Kanal!

Wir beantworten sämtliche Fragen rund um den Kauf, Verkauf und die Vermietung von Immobilien in unseren Artikeln, Podcast-Episoden und Videoinhalten. Egal ob Sie ein Anfänger oder Experte sind, bei uns finden Sie alle Informationen, die Sie benötigen, um Ihre Immobilienprojekte erfolgreich umzusetzen. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Ihre Träume in die Realität umzusetzen - folgen Sie uns jetzt auf unserem Blog, Podcast und YouTube-Kanal!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap