

**Gemischtes Ensemble mit vielfältigem Potential. - Zentral
in Lambach. - Wohnhaus, Nebengebäude, Fischzucht und
mehr.**



Objektnummer: 965

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4650 Lambach
Baujahr:	1830
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	410,00 m ²
Gesamtfläche:	410,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Schnallinger

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

T +43 664 468 54 64





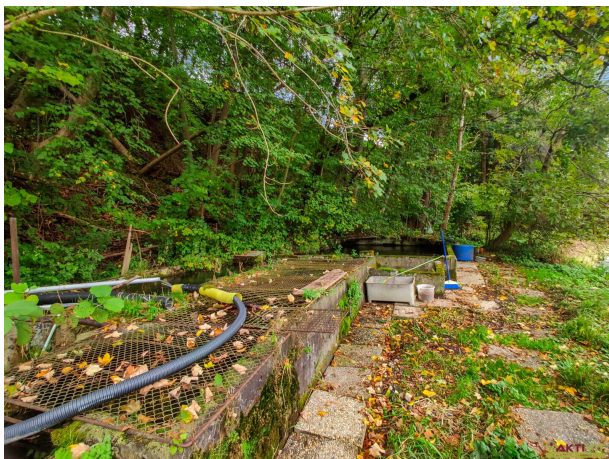


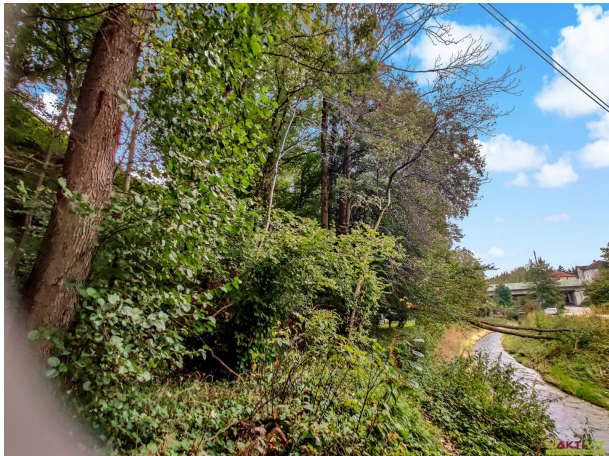












Objektbeschreibung

Dieses umfassende Ensemble bietet vielfältiges Potential. Das Ensemble umfasst ein Wohnhaus, Wirtschaftsgebäuden mit Stallungen, eine Fischzucht gespeist aus eigener Quelle sowie freie Grundstücksflächen.

Die Gebäude sind zum Teil noch bewohnbar, teilweise saniert und teilweise sanierungsbedürftig bzw. baufällig.

Hier bietet sich die Möglichkeit diverse Nutzungskonzepte einzeln oder gemeinsam umzusetzen.

Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:

- Umfassendes Gebäude-Ensemble mit vielfältigem Potential.
- Zentrale Lage im Lambach.
- Wels < 15 Min. | Linz rd. 30 Min.
- Bahn und Zentrum fußläufig gut erreichbar.
- Insgesamt über 5.100 m² Grundstücksfläche.
- Laufende Erlöse aus mehreren Quellen.

DIE TEILE DES ENSEMBLES.

Das Gebäude-Ensemble verteilt sich auf die folgenden Baukörper:

1.) Ein Wohnhaus mit anschließenden Stallungen.

Das Haus hat schätzungsweise 200 m² Nutzfläche auf zwei Etagen und wurde in den Grundzügen vermutlich um 1830 errichtet. Die Fläche verteilt sich auf 8 Zimmer, ein Bad und

ein WC.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Rohdachboden und einen Erdkeller, welcher naturgemäß gewisse Feuchtigkeit aufweist.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mit Strom und zusätzlich mittels Kachelofen. Die Wasserversorgung erfolgt aus eigener Quelle.

Das Haus ist teilweise renoviert jedoch insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand.

Die Stallungen sind mit dem Wohnhaus verbunden.

Hier befinden sich 3 Pferdeboxen, aktuell werden hier 2 Pferde eingestellt.

Das Haus und die Stallungen befinden sich zur Gänze auf Bauland mit der Widmung "Gemischtes Baugebiet (M)".

Der Anteil der Grundstücksflächen hier beträgt 855 m² laut Grundbuch.

2.) Stadl mit Lagerflächen und Baugrund-Anteil.

Der zweite Teil des Ensembles befindet sich gegenüber vom Wohnhaus, auf der anderen Seite der Einfahrt.

Hier ist Stadl mit schätzungsweise 210 m² Nutzfläche gegeben. Die Fläche verteilt sich auf ca. 50 m² Garage und ca. 160 m² (Heu-) Lager.

Der Stadl befindet sich auf einem Grundstück mit einem Anteil von ca. 1.000 m² Bauland, dies mit der Widmung "Wohngebiete (W)".

Das restliche Grundstück grenzt direkt an den nächsten Teil des Ensembles an und ist Freiland.

3.) Fischzucht, Wald und Freiland.

Die restliche Liegenschaft umfasst rund 3.260 m² Wald und Freiland. In diesem Bereich liegt die eigene Quelle.

Hier befindet sich auch eine Fischzucht, welche aktuell verpachtet ist.

Bei dem Baumbestand handelt es sich vorwiegend um Buchen, Eichen und Fichten (Hochwald) mit einem Alter von ca. 50-80 Jahren.

Die Quelle ist gefasst und versorgt, das Wohnhaus, die Fischzucht und den Nachbarn.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Liegenschaft besteht aus Grundstücken mit einem Flächenausmaß von insgesamt rund 5.113 m² laut Grundbuch.

Insgesamt sind ca. 1.855 m² Bauland mit verschiedenen Widmungen (Gemischtes Baugebiet und Wohngebiete).

Der Rest ist Freiland mit teilweise zusätzlichen Ausweisungen.

Die Zufahrt ist von einer öffentlichen Straße gegeben.

Es liegen grundbücherliche Eintragungen (Dienstbarkeiten) im Zusammenhang mit Wasser- und E-Leitungen für umliegende Grundstücke vor.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

d.schnallinger@aktivit.org

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap