

**Charmantes Einfamilienhaus in Lambach – Balkon,  
Terrasse und viel Platz erwarten Sie für nur 395.000€!**



**Objektnummer: 8284/86**

**Eine Immobilie von Immorial Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	158,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	269,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	85,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,32 €
<b>Heizkosten:</b>	91,66 €
<b>USt.:</b>	35,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Kerschbaumer**

Immorial Immobilien  
Stadthofstraße 87  
4600 Wels

T +437242207955  
H +43 676 87765877

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einladende Einfamilienhaus bietet Ihnen abseits verkehrsreicher Straßen nicht nur ein großzügiges Platzangebot von 158,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort mit großem Garten und viel Abstell- Lagerraum im Keller.

Mit einem Kaufpreis von 395.000,00 € wird Ihnen hier die Möglichkeit geboten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Das Haus verfügt über fünf lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten – sei es als gemütliches Familiennest, als Home-Office oder als Rückzugsort für Gäste.

Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während die angrenzende Terrasse und der Balkon Sie dazu einladen, die frische Luft zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Freunden und Familie auf der überdachten Terrasse grillen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Das Haus ist mit zwei Bädern ausgestattet, welche sowohl über eine Dusche und eine Badewanne verfügen – ideal für entspannte Wellnessmomente nach einem langen Tag. Die beiden getrennten WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. (Beide WCs mit Fenster)

Die hochwertigen Materialien wie Dielen und Steinboden verleihen dem Haus eine elegante, zeitlose Note.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls ein großes Plus: Sie finden sich in einer familienfreundlichen Nachbarschaft, die dennoch bestens an die Verkehrsanbindung angebunden ist. Egal, ob Sie mit dem Bus oder dem Zug reisen möchten, die Haltestellen sind in kurzer Distanz zu erreichen.

In der Nähe des Hauses befinden sich zudem zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Apotheke, eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei sind nur wenige Minuten entfernt und sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie brauchen, in greifbarer Nähe haben.

Zudem bietet Ihnen die Garage und die zwei Stellplätze genügend Raum für Ihr Fahrzeug und der große Abstellraum im Keller mit Rampe ins Freie auch für Ihr Hobby oder Ihre Freizeitgestaltung.

Nutzen Sie die Chance, dieses Traumhaus in Lambach zu erwerben und genießen Sie ein Leben im zentral gelegenen Alpenvorland. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap