

# CHILLEN AM SCHWEDENOFEN: DEIN MODERNES REFUGIUM



**Objektnummer: 5420/7567**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,58 €
<b>USt.:</b>	17,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

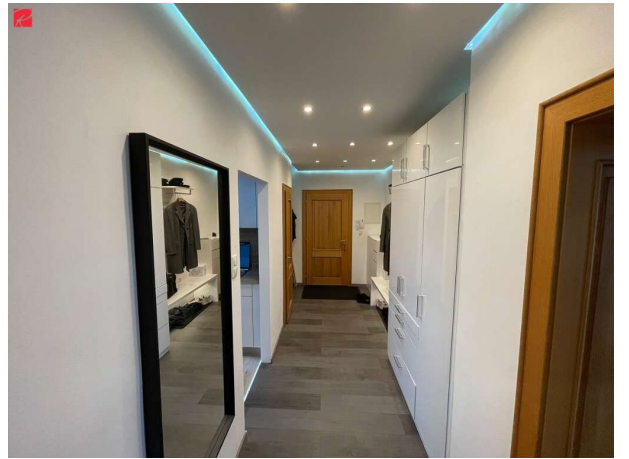
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerhard Pfeiffer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Linz





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

**Modernes Wohnen mit Wellness-Faktor und Süd-Balkon!** Du suchst kein Standard-Objekt, sondern ein Zuhause mit dem gewissen Extra? In dieser Wohnung erwartet dich eine top-ausgestattete ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnung im 2. Stock, die modernen Lifestyle mit gemütlichem Flair verbindet – perfekt für Singles oder Paare, die das Besondere suchen.

Diese Wohnung punktet durch eine hochwertige Ausstattung, die man sonst oft nur in einem Neubau findet.

- **Wohlfühl-Garantie:** Ein helles Wohnzimmer mit **Schwedenofen** und direktem Zugang zum **Süd-Balkon**.
- **Dein Privat-Spa:** Tageslichtbad mit **Whirlpoolwanne**, Sprossenheizkörper und separatem WC.
- **Komfort & Technik:** Überall integrierte **Deckenspots**, bequeme **elektrische Rollläden** und eine praktische separate Speis.
- **Zukunftssicher:** Die Wohnung ist bereits für die kommende **Glasfaseranbindung** (in Planung) vorgemerkt – ideal für dein zukünftiges Home-Office!

Stell dir vor: Du kommst nach einem Arbeitstag nach Hause, parkst den Stress draußen und entspannst in deiner Whirlpoolwanne. Danach genießt du das Knistern des Feuers im Schwedenofen oder die letzten Sonnenstrahlen auf deinem Balkon. Da die Wohnung **voll möbliert** übergeben wird (nur dein Bett und deine Wohnwand ziehen mit ein), sparst du dir mühsame Aufbauarbeiten und teure Neuanschaffungen. Im Sommer lädt zudem der **allgemeine Garten** zu entspannten Stunden im Freien ein.

**Dein neues Kapitel beginnt hier!** Nutze die Chance auf eine Wohnung, die modernen Komfort mit einer Toplage in Lambach vereint.

**Warten Sie nicht zu lange – solche Hites für junge Paare sind heiß begehrt!** Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der Qualität dieser Immobilie. Fordern Sie noch heute die detaillierten Unterlagen und die Aufstellung der Betriebskosten an oder **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer, Roderick Scherer Immobilien GmbH.**, um sich selbst von diesem besonderen Zuhause zu überzeugen.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl

von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <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