

**K3 - Schöne kernsanierte, helle 4-Zimmerwohnung mit  
ca.130 m<sup>2</sup> ! - Großer Garten inklusive!**



**Objektnummer: 477520**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5112 Lamprechtshausen
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Garten:</b>	344,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 664 18 345 48  
H +43 664 18 345 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Großzügig geschnitten ist diese neuwertige, schöne 4-Zimmergartenwohnung, welche sich beinahe über das gesamte Erdgeschoss eines Wohnhauses mit nur 4 Wohneinheiten erstreckt.

Das Haus wurde 1973 in Ziegel-Massivbauweise erbaut.

Im Jahr 1981 erfolgte ein Zubau mit Garagen und Terrassen sowie ein weiterer im Jahr 2001 mit einem Wintergarten.

Eine Komplettsanierung und Modernisierung der Wohnung selbst erfolgte im Jahr 2019. Hier wurden Böden, Wände, Decken, Elektroverteiler, die gesamte Verkabelung, Wasser- und Abwassersystem, Fußbodenheizung, Fußbodenfliesen, Fenster, Türen und die Küche inklusive aller Geräte erneuert.

### **So leben Sie hier auf rund 127,4 m<sup>2</sup> im offenen Wohnkonzept:**

- Wohn-/Esszimmer - Über den großen Wintergarten geht es direkt in den herrlichen 344 m<sup>2</sup> großen Garten.
- Elternschlafzimmer - Ein großes Doppelbett und ein großer Kleiderschrank finden in diesem großzügigen Raum gut Platz.
- Kinderzimmer 1 + Kinderzimmer 2 oder Büro - Diese beiden Zimmer sind gemütlich und hell.
- Badezimmer - Ausgestattet ist dieses mit einem schönen Waschtisch, einer Badewanne, einer Dusche und einem WC
- Separates WC
- Zweite Dusche - Sehr praktisch befindet sich diese direkt im Elternschlafzimmer

### **Das gehört zur Wohnung:**

- Eine große Garage - Diese ist direkt über den Wintergarten zu erreichen
- Zwei private PKW-Stellplätze
- Ein Kellerraum mit Wasseranschluss für die eigene Waschmaschine

Die Zentralheizung wird mit Pellets betrieben.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Solartherme.

Der Energieausweis ist gerade in Arbeit und wird demnächst nachgereicht.

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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.

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 <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <2.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap