

**LAMBACH: Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in verkehrsberuhigter Sackgassenlage und sonnigem großen Garten im Herzen von Lambach!**



**Objektnummer: 2488/117**

**Eine Immobilie von SCHNEEWEIS real estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Allgemeine Energiekosten (Gas bzw. Strom) sind aktuell Marktsituationsabhängig.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





## Objektbeschreibung

### **SCHNEEWEIS real estate „Wenn Träume wahr werden!“**

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 [js@schneeweis-realestate.at](mailto:js@schneeweis-realestate.at)  
[www.schneeweis-realestate.at](http://www.schneeweis-realestate.at)

Mitten im Herzen von Lambach gelegen, befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, nur unweit der Messe-Stadt Wels dieses gepflegte Ein- bzw. Zweifamilienhaus. Aufgrund der attraktiven Lage erfüllt diese Liegenschaft auch alle Bedürfnisse des täglichen Lebens.

### **SCHNEEWEIS real estate „Wenn Träume wahr werden!“**

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 [js@schneeweis-realestate.at](mailto:js@schneeweis-realestate.at)  
[www.schneeweis-realestate.at](http://www.schneeweis-realestate.at)

Der großzügige Eingangsbereich teilt sich auf mit dem geräumigen Vorzimmer und dem direkten Zugang zum Wohn-Essbereich, der Ihnen außergewöhnlich viel Platz und gemütlichen Wohnkomfort bietet. Durch das Wohnzimmer gelangen sie in den riesigen sonnigen Garten mit Glasüberdachter Terrasse. Ein absoluter Traum für Gartenliebhaber und alle, die es zukünftig noch werden möchten. Hierbei haben sie auch noch alle Möglichkeiten offen, um ihre Ideen und Wünsche bzw. Träume zu realisieren. Des Weiteren befindet sich auch noch im Erdgeschoss ein von der Toilette getrenntes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie auch ein verfügbares Schlafzimmer oder als Gästezimmer/Büro bestens geeignet zur Verfügung.

Das Dachgeschoss bietet ihnen auch noch ausreichend Platz, um ihre zukünftige 2. Wohnebene individuell zu gestalten. Idealerweise könnte man durch überschaubare Umbaumaßnahmen eine vollwertige 2. Wohneinheit projektieren. (Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden) Selbstverständlich steht ihnen auch auf dieser Ebene ein Badezimmer, WC und ein Schlafzimmer zur Verfügung. Der erweiterte Zugang zum Dachboden bieten ihnen zusätzlich umfangreichen Stauraum.

Derzeit ist das Wohnhaus noch vermietet und wäre idealerweise auch jetzt schon eine sinnvolle Investition zur Altersvorsorge.

**Weitere Fotos und Informationen über ihren persönlichen zukünftigen Wohnraum finden sie auf SCHNEEWEIS real estate [www.schneeweis-realestate.at](http://www.schneeweis-realestate.at)**

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten bitten wir um Verständnis,**

**dass Anfragen bzw. weitere Auskünfte (Exposé) nur schriftlich mit ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

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