

**Einfamilienhaus in zentraler Lage von Lambach - Perfekt für Familien mit Platzbedarf!**



**Objektnummer: 7819/76**

**Eine Immobilie von E.R. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,34
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alen Rizvic

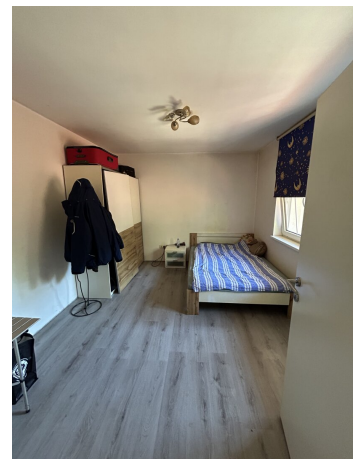
E.R. Immobilien GmbH  
Doktor-Anton-Bruckner-Straße 34  
4840 Vöcklabruck

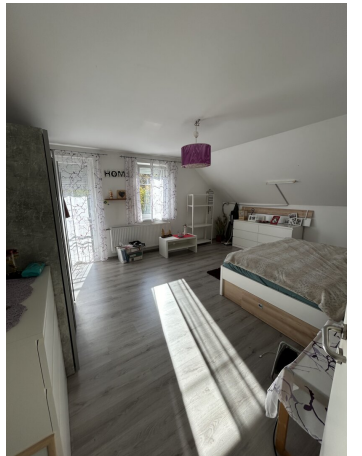
T +43 6601114323

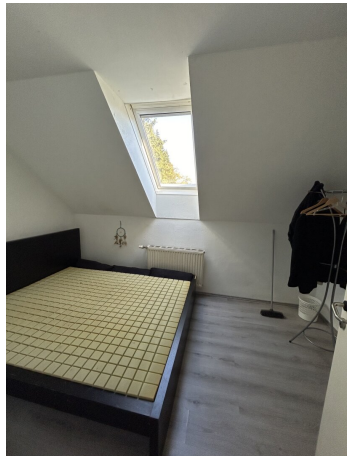
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





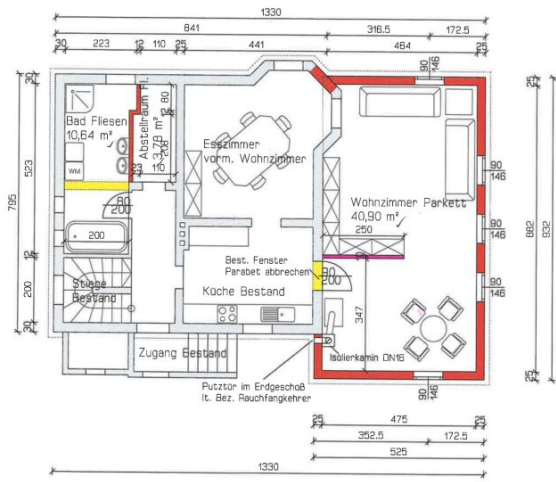




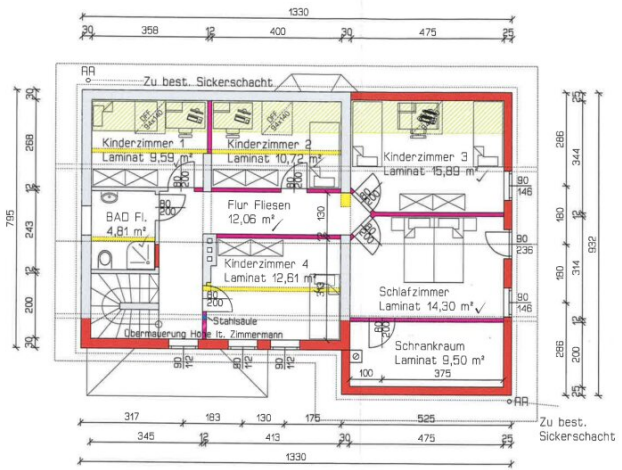








ERDGESCHOSS



OBBERGESCHOSS

ACHTUNG: Alle Kotierungen sind Rohbaumaße  
Als Aussenputz sind 16 cm WDVS vorzusehen

LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Stahlbeton
- Holz
- Ziegel
- Gipskarton
- Raumhöhe unter 2,0 m

EG und OG - GRUNDRISSE

M = 1 : 100 Mittermayr - Lambach  
Plan. Nr. 13/08 Naturmaße nehmen - Kote prüfen



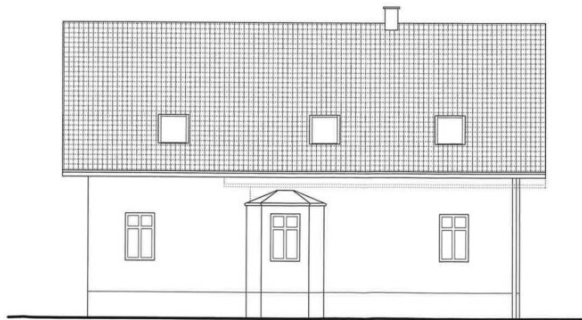
SÜD-ANSICHT



WEST-ANSICHT



NORD-ANSICHT



OST-ANSICHT

ANSICHTEN  
A3: 150 x 100 M = 1:400 Mittermayer - Lambach  
A4: 100 x 70 M = 1:400 Plan Nr. 13/08 Naturmaße nehmen - Kosten prüfen

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Lambach in Oberösterreich! Hier erwartet Sie ein wunderschönes Einfamilienhaus, das alles bietet, was das Herz begehrt. Mit einer Fläche von 179m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von nur 424.000,00 € ist dieses Haus ein wahres Schnäppchen.

Schon beim ersten Anblick wird Ihnen auffallen, wie gepflegt und liebevoll dieses Haus ist. Die neuwertige Fassade und die doppel- / mehrfachverglasten Fenster verleihen ihm ein charmantes und einladendes Aussehen. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer Diele empfangen, die Sie direkt in den gemütlichen Wohnbereich führt. Hier können Sie entspannen und die wohnliche Atmosphäre genießen.

Von der Küche aus haben Sie einen direkten Zugang zur Terrasse, wo Sie an warmen Sommerabenden mit Familie und Freunden grillen und entspannen können.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Stellplätze, darunter eine Doppelgarage, die Sie für Ihr Fahrzeug nutzen können. So müssen Sie sich nie wieder Gedanken machen, wo Sie Ihr Auto parken können. Des Weiteren gibt es zwei Bäder und zwei sWCs, was besonders morgens für eine reibungslose Organisation sorgt. Die zentrale Ölheizung sorgt für wohlige Wärme im ganzen Haus.

Die Lage dieses Hauses ist einfach unschlagbar. Mit einer guten Verkehrsanbindung über Bus und Bahnhof sind Sie schnell in den umliegenden Städten und können die herrliche Landschaft Oberösterreichs erkunden. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: eine Apotheke, eine Schule, einen Supermarkt und eine Bäckerei. Auch für Familien mit Kindern ist dieses Haus ideal, da es in einer ruhigen und kinderfreundlichen Umgebung liegt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Einfamilienhaus in Lambach ein wahres Juwel ist. Mit seiner großzügigen Fläche, der zentralen Lage und dem gepflegten Zustand ist es die perfekte Wahl für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die ein neues Zuhause suchen. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Traumhaus willkommen zu heißen!

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**

Apotheke <1.000m  
Arzt <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap