

**Gemischtes Ensemble mit vielfältigem Potential. - Zentral  
in Lambach. - Wohnhaus, Nebengebäude, Fischzucht und  
mehr.**



**Objektnummer: 965**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Baujahr:</b>	1830
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 468 54 64



AKTIVIT  
Fotografie Immobilien



AKTIVIT



AKTIVIT

















## Objektbeschreibung

Dieses umfassende Ensemble bietet vielfältiges Potential. Das Ensemble umfasst ein Wohnhaus, Wirtschaftsgebäuden mit Stallungen, eine Fischzucht gespeist aus eigener Quelle sowie freie Grundstücksflächen.

Die Gebäude sind zum Teil noch bewohnbar, teilweise saniert und teilweise sanierungsbedürftig bzw. baufällig.

Hier bietet sich die Möglichkeit diverse Nutzungskonzepte einzeln oder gemeinsam umzusetzen.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Umfassendes Gebäude-Ensemble mit vielfältigem Potential.
- Zentrale Lage im Lambach.
- Wels < 15 Min. | Linz rd. 30 Min.
- Bahn und Zentrum fußläufig gut erreichbar.
- Insgesamt über 5.100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Laufende Erlöse aus mehreren Quellen.

### **DIE TEILE DES ENSEMBLES.**

Das Gebäude-Ensemble verteilt sich auf die folgenden Baukörper:

#### **1.) Ein Wohnhaus mit anschließenden Stallungen.**

Das Haus hat schätzungsweise 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Etagen und wurde in den Grundzügen vermutlich um 1830 errichtet. Die Fläche verteilt sich auf 8 Zimmer, ein Bad und

ein WC.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Rohdachboden und einen Erdkeller, welcher naturgemäß gewisse Feuchtigkeit aufweist.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mit Strom und zusätzlich mittels Kachelofen. Die Wasserversorgung erfolgt aus eigener Quelle.

Das Haus ist teilweise renoviert jedoch insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand.

Die Stallungen sind mit dem Wohnhaus verbunden.

Hier befinden sich 3 Pferdeboxen, aktuell werden hier 2 Pferde eingestellt.

Das Haus und die Stallungen befinden sich zur Gänze auf Bauland mit der Widmung "Gemischtes Baugebiet (M)".

Der Anteil der Grundstücksflächen hier beträgt 855 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

## **2.) Stadl mit Lagerflächen und Baugrund-Anteil.**

Der zweite Teil des Ensembles befindet sich gegenüber vom Wohnhaus, auf der anderen Seite der Einfahrt.

Hier ist Stadl mit schätzungsweise 210 m<sup>2</sup> Nutzfläche gegeben. Die Fläche verteilt sich auf ca. 50 m<sup>2</sup> Garage und ca. 160 m<sup>2</sup> (Heu-) Lager.

Der Stadl befindet sich auf einem Grundstück mit einem Anteil von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Bauland, dies mit der Widmung "Wohngebiete (W)".

Das restliche Grundstück grenzt direkt an den nächsten Teil des Ensembles an und ist Freiland.

## **3.) Fischzucht, Wald und Freiland.**

Die restliche Liegenschaft umfasst rund 3.260 m<sup>2</sup> Wald und Freiland. In diesem Bereich liegt die eigene Quelle.

Hier befindet sich auch eine Fischzucht, welche aktuell verpachtet ist.

Bei dem Baumbestand handelt es sich vorwiegend um Buchen, Eichen und Fichten (Hochwald) mit einem Alter von ca. 50-80 Jahren.

Die Quelle ist gefasst und versorgt, das Wohnhaus, die Fischzucht und den Nachbarn.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft besteht aus Grundstücken mit einem Flächenausmaß von insgesamt rund 5.113 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Insgesamt sind ca. 1.855 m<sup>2</sup> Bauland mit verschiedenen Widmungen (Gemischtes Baugebiet und Wohngebiete).

Der Rest ist Freiland mit teilweise zusätzlichen Ausweisungen.

Die Zufahrt ist von einer öffentlichen Straße gegeben.

Es liegen grundbücherliche Eintragungen (Dienstbarkeiten) im Zusammenhang mit Wasser- und E-Leitungen für umliegende Grundstücke vor.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

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.

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 <9.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap