

2 Zimmer Wohnung mit verglaster Loggia in Lambach zu verkaufen



Objektnummer: 474

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4650 Lambach
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	59,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Infos zu Preis:	

ERFOLGREICH VERMITTELT

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk



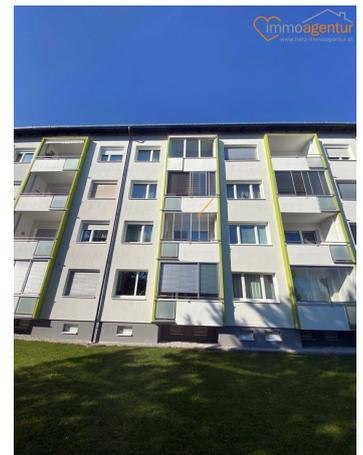
IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT

**EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 1000,-
BEI ERFOLGREICHER
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION
GARANTIERT!**

+43 (0) 7242 911 420 +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at







TIPPBERBERPROVISION GARANTIERT
**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
 WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**



WIR SETZEN IHRE IMMOBILIE OB HAUS, WOHNUNG UND GRUNDSTÜCK
 OPTIMAL IN SZENE
 RUFEN SIE UNS AN! ERFOLG IST WAS FOLGT

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

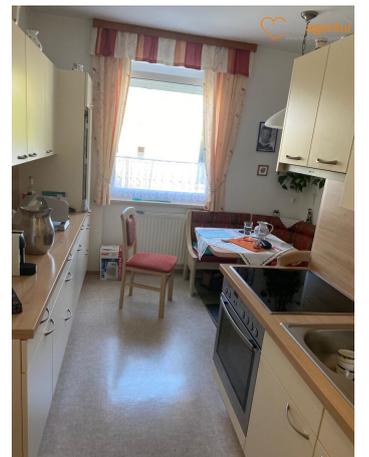
WIR SUCHE FÜR UNSERE KUNDEN: GRUNDSTÜCKE, HÄUSER, WOHNUNGEN UND ZWISCHENHAUSER
 ZENTRALE MARCHTRENDE: Welscher Straße 48, Top 3, 4614 Marchtrenk, AUSTRIA

OFFICE@HERZ-IMMOAGENTUR.AT

+43 (0) 7242 - 911 420 +43 (0) 664 - 355 86 22
 +43 (0) 7282 - 86 910

WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT







UniFinanzConsulting

BERATUNG KONZEPT FINANZIERUNG

Die
Lösung für
Ihr Eigen-
heim!

Maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte für Ihren Wohntraum



Termine nur nach Vereinbarung:

Tel: +43 (0) 664 - 355 86 22

E-Mail: office@unifinanz.at

Eferdingerstr. 4, 4600 Wels

Wir sind keine Bank,
sondern auf IHRER Seite!

www.unifinanz.at







Biotonne

immer zuerst den Bioabfallsack vom
Waschraum in die Tonne geben

September	Oktober	November	Dezember
6	4	8	6
13	11		
20	18	22	20
27	25		

Ab 19.7. sind sie alle wieder jeden
Montag verantwortlich für die
Bio-Tonne

zuerst immer wieder den Biosack
vom Waschraum hinein geben
geben sie ihre Appfelle in Zeitung
oder kleine Biosäcke hinein dann gibt
es weniger Flüssigkeit und Maden

5934 m²
432 m²

3

Schlafzimmer
1292

Küche
812

Abs.
164

Bad
446

Küche
917

Flur
676

TERR.PL.

Flur
729

Wohnraum
2480

Wohn-Schlafraum
20,11

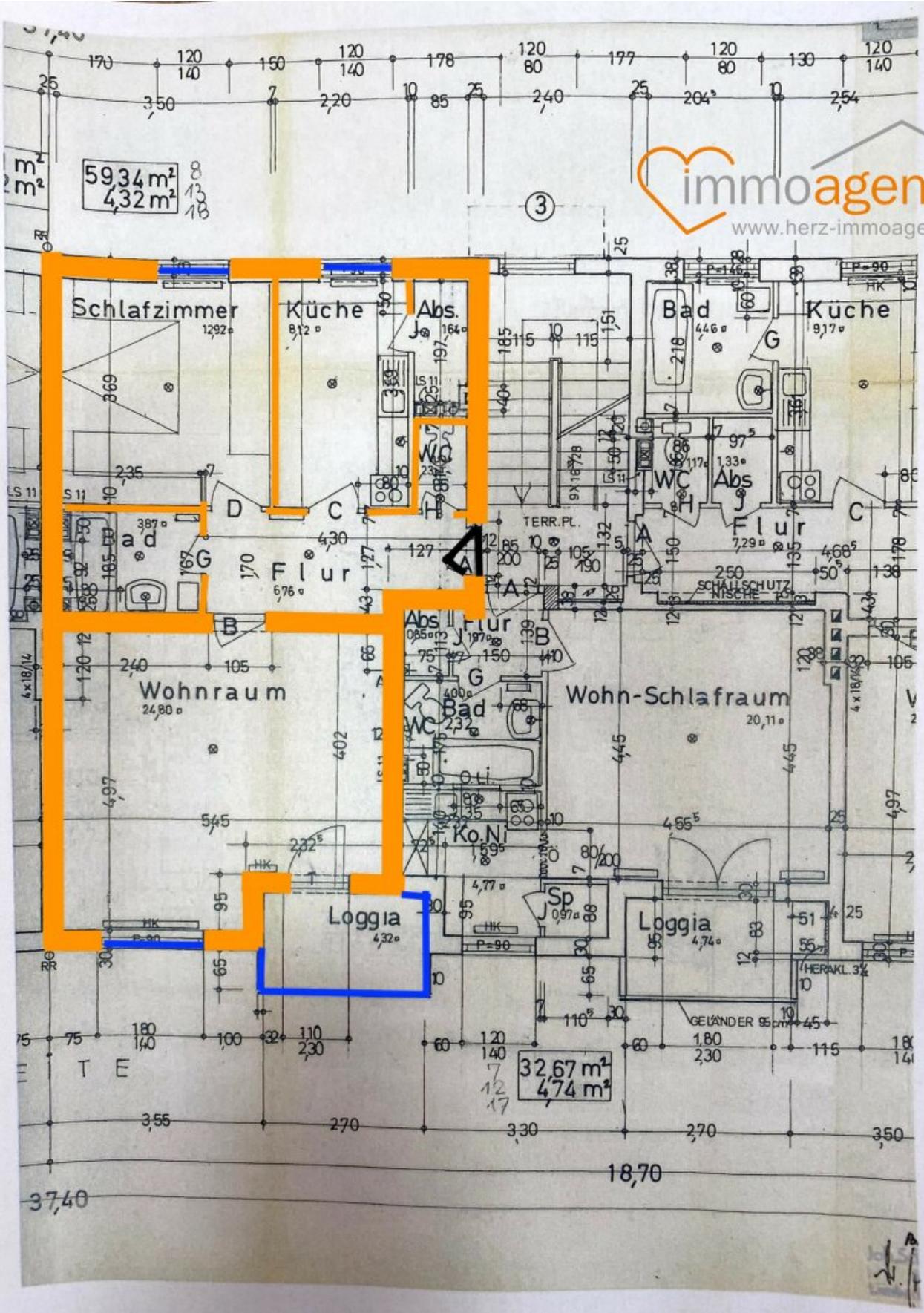
Loggia
432

Loggia
474

32,67 m²
474 m²

3740

18,70



Objektbeschreibung

ERFOLGREICH VERMITTELT UND VERKAUFT!

2 Zimmer Wohnung mit verglaster Loggia in Lambach zu verkaufen

Absolutes Wohnvergnügen für anspruchsvolle Singles oder Paare! Diese gut geschnittene, teilmöblierte und geräumige 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Stock in einer gut gehaltenen sowie zentral gelegenen Anlage in guter Lage in Lambach im Bezirk Wels Land. Hell und freundlich präsentieren sich die Räumlichkeiten. Ein besonderes Augenmerk richtet sich auf die ca. 4,5 m² große und verglaste Süd-Loggia, wo auch noch zusätzlich die Glaselemente beliebig verschiebbar sind, - exklusive Ausstattung. Das Haus ist im Jahr 2017/2018 generalsaniert worden und befindet sich in einem sehr guten Zustand! Das geräumige Wohnzimmer wäre bei Bedarf mit wenigen Handgriffen zusätzlich noch teilbar. Die Stiegenhaus-Reinigung erfolgt durchgeplant durch die Eigentümergemeinschaft und kann natürlich auch abgegeben werden. Der Gemeinschaftsgarten mit Blick auf das Sensengebirge, viele Parkmöglichkeiten rund um dieses Mehrfamilienhaus sowie die Wohnung an sich geben diesem Angebot ein besonderes Flair.

EIGENHEIM STATT MIETE ?

IMMOBILIE OHNE STRESS ?

Wissenswertes!

- Stock 1
- Erbaut 1970
- **Generalsaniert 2017 / 2018**
- Nutzfläche ca. 59,34 m²
- Umstellung/ Brennertausch von Heizöl leicht auf Heizöl extra leicht
- Vollwärmeschutz oberste und unterste Geschoßdecke

- Erneuerung sämtlicher Fenster, Balkontüren und Portale
- Dachsanierung
- Austausch der E-Verteiler, in den Stiegenhäusern
- ca. 4,5 m² mit geräumiger Südloggia
- Energiekennzahl HWB 30kWh/ m² (B) / f GEE 0,91 (B)
- Heizung: Ölheizung (saniert)
- neue Fenster mit teilweise Rollläden
- und vieles mehr...
- Der Kaufpreis beinhaltet ein Sanierungsdarlehen, welches sich in den Betriebskosten in der Höhe von € 84,58 monatlich spiegelt und kann auf Wunsch abgedeckt werden.
- **geringe Betriebskosten!**

Raumaufteilung

- Diele
- Toilette
- Geräumiges Schlafzimmer
- großzügiges teilbares Wohnzimmer mit Zugang zur verglasten Südloggia

- Badezimmer mit Badewanne
- geräumige Küche inkl. großzügigen Essbereich

zusätzlich und praktisch

- genug Möglichkeiten seine KFZ abzustellen
- Kellerabteil

Gemeinschaftsräume oder Flächen

- Waschraum
- Fahrrad-Abstellraum
- Garten
- Dachboden mit der Möglichkeit, Wäsche aufzuhängen
- großer Süd - Garten

Betriebskosten inkl. 20% USt Stand 31.05.2021

- € 186,90 sämtliche Betriebskosten inkl. Heizung und Rücklage für Instandhaltung

+ € 84,55 Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschuß, welches halbjährig zu gewissen Fälligkeitsterminen abgedeckt werden kann (Stand ca. € 18.239,71 mit dem 30.09.2021)

Preis auf Anfrage! Machen Sie uns ein Angebot

EIGENHEIM STATT MIETE ?

IMMOBILIE OHNE STRESS ?

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden in Lambach bei Wels

Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung **erhalten Sie nur nach schriftlicher Kontaktaufnahme**. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Wir erweitern unser Team!

Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: office@herz-immoagentur.at

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Bei Kauf wird eine Provision von der Kaufsumme inkl. sämtlicher Lasten von 3% zzgl. 20% der gesetzlichen Umsatzsteuer Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Näheres Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf der unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>) Nebenkostenübersicht unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar. . Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Der Abgeber wurde auf die Informationspflicht des Energieausweises laut § 3 EAVG 2012 hingewiesen und ist laut Abgeber in Arbeit

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 <4.500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap