

## **Moderne Doppelhaushälfte in Lambach: Luxus, Komfort und Pool inklusive!**



**Objektnummer: 1108**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Hader**

Immolution GmbH  
Loitesberg 9  
4663 Laakirchen

H 0660/7342319





**Energieausweis für Wohngebäude**

OIB  
 OIB-BA 100/101  
 Ausgabe: April 2013

**BESCHREIBUNG** OIB-NEU-IMM-BAU-GRUPPE, Leihhaus Top 1118

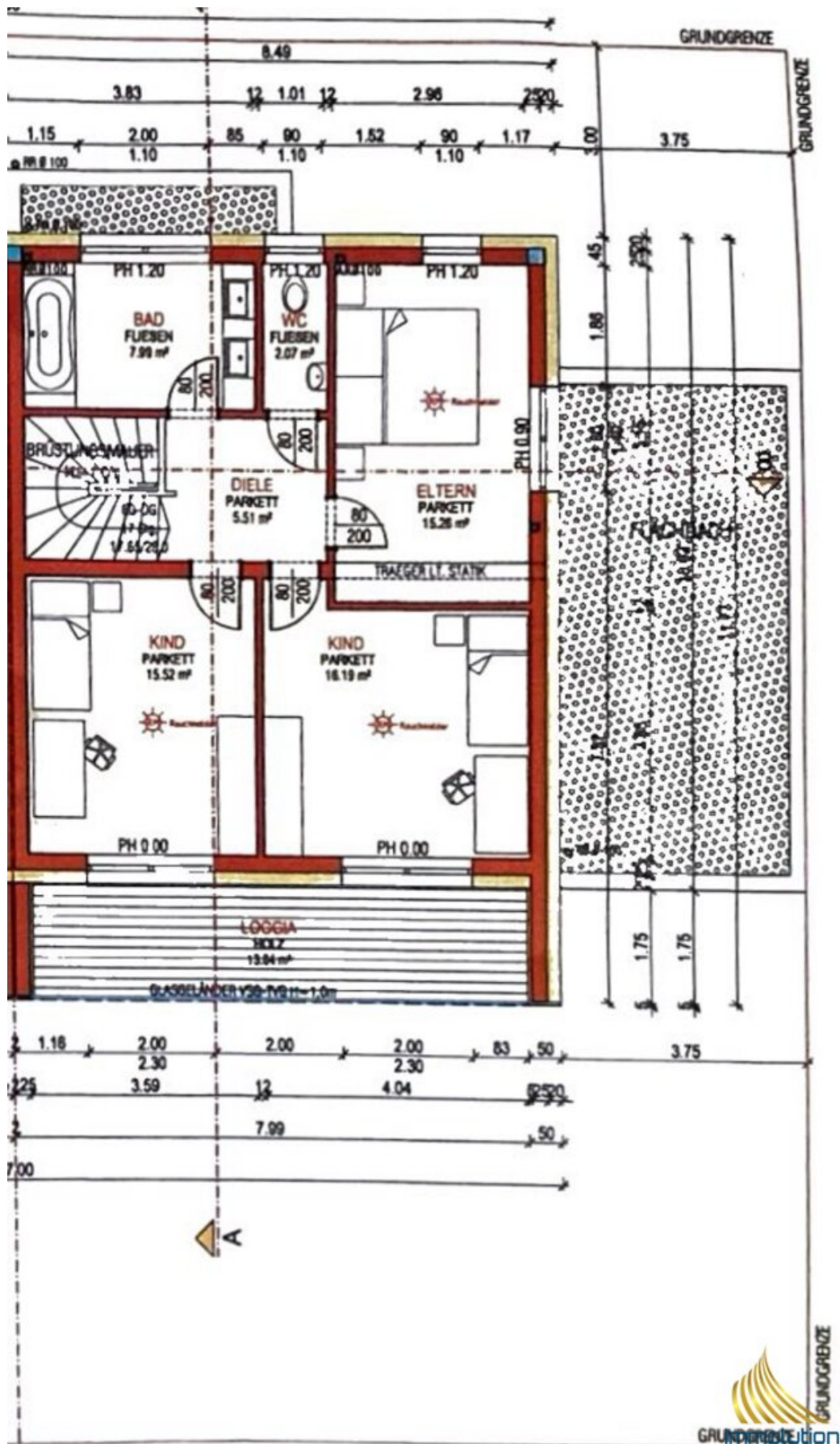
Geplante Zeit	Baujahr	2017
Projektname	Leihhaus-Verwaltung	Leihhaus
Strasse	Kartenplatz	21111
PLZ	82314	82314
Ortsname	Sankt	81711

**SPECIFISCHES STANDARDISIERTES ENERGIEMESSWERT, STANDARDISIERTES ENERGIEMESSWERT UND VERGLEICHENDES ENERGIEMESSWERT**

Standardisierter Energieausweis	Standardisierter Energieausweis	Standardisierter Energieausweis	Standardisierter Energieausweis
100 kWh/m²a	100 kWh/m²a	100 kWh/m²a	100 kWh/m²a
A++	A+	A+	A
A	B		
B			
C			
D			
E			
F			
G			

Der Energieausweis ist ein Dokument, das die Energieeffizienz eines Gebäudes darstellt. Er ist ein wichtiges Instrument für die Bewertung der Energieeffizienz eines Gebäudes und für die Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Gebäudes. Der Energieausweis ist ein Dokument, das die Energieeffizienz eines Gebäudes darstellt. Er ist ein wichtiges Instrument für die Bewertung der Energieeffizienz eines Gebäudes und für die Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Gebäudes.

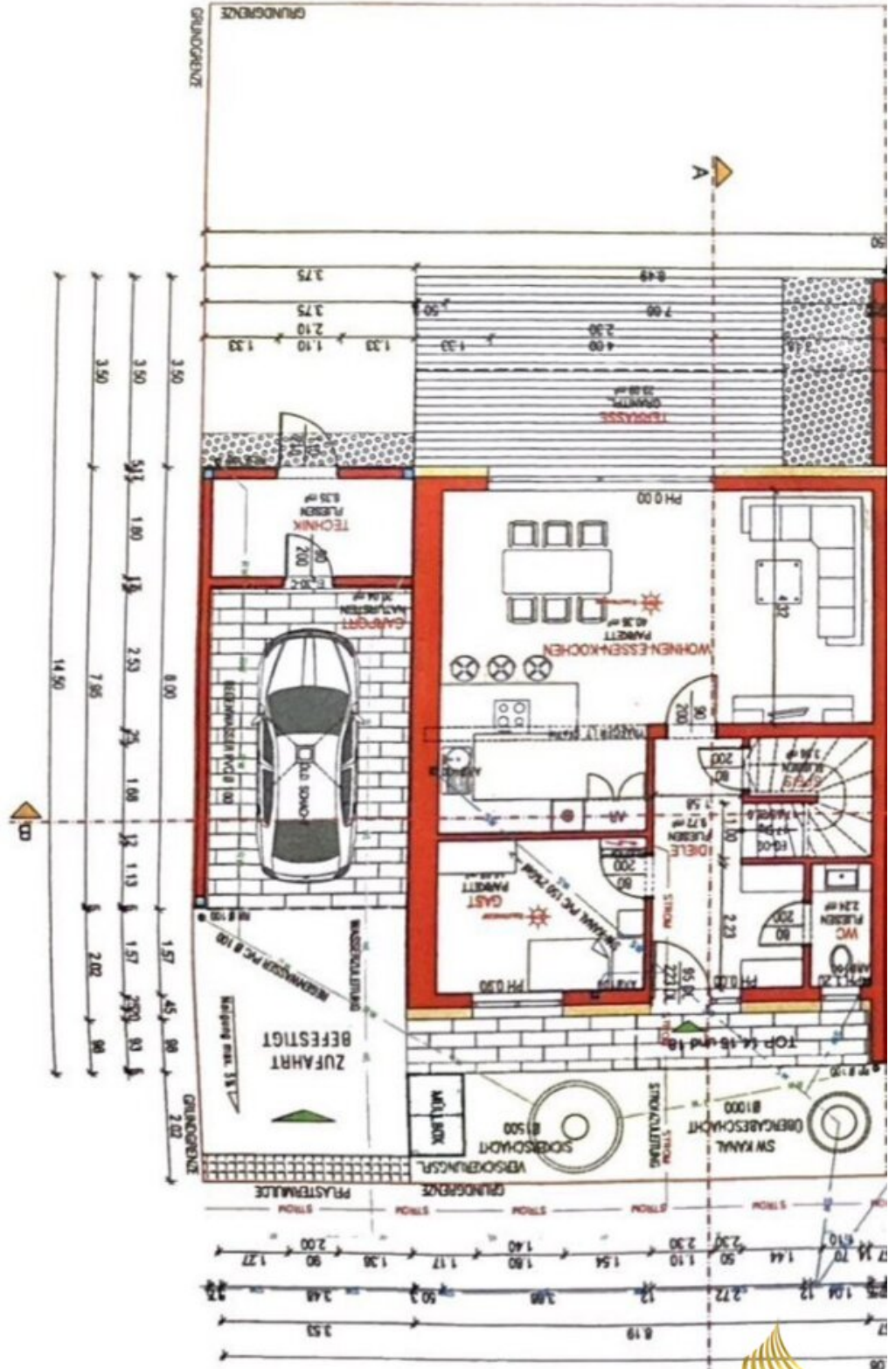
Immulation  
 OIB-NEU-IMM-BAU-GRUPPE  
 82314 Sankt  
 28.08.2017  
 Seite 1



0.00  
TOP 14, 18 und 18  
66.05 m<sup>2</sup>

M 1:100

und 18



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Lambach, Oberösterreich! Hier präsentieren wir Ihnen eine wunderschöne, neuwertige Doppelhaushälfte, die alles bietet, was Sie sich für Ihr Traumhaus wünschen können. Mit einer Fläche von 137m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von nur 425.000,00 € ist diese Immobilie ein wahrer Schatz, den es zu entdecken gilt.

Schon beim ersten Blick auf das Haus werden Sie begeistert sein. Die moderne Architektur mit klaren Linien und großzügigen Fenstern verspricht ein helles und freundliches Wohnambiente. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Lambach, einer charmanten Gemeinde mit einer reichen Geschichte und einer idyllischen Umgebung. Hier finden Sie die perfekte Mischung aus ländlichem Flair und urbaner Infrastruktur.

Betreten Sie das Haus, werden Sie von der hochwertigen Ausstattung begeistert sein. Die Verwendung von Fliesen und Parkett verleiht dem Haus eine edle Note und sorgt für ein ansprechendes Erscheinungsbild. Die offene Wohnküche ist ein wahrer Traum für jeden Hobbykoch. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig in gemüthlicher Atmosphäre Zeit mit Familie und Freunden verbringen. Die modernen Geräte und die hochwertigen Materialien lassen keine Wünsche offen.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die sich auf 2 Etagen verteilen. Im Obergeschoss finden Sie 3 geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten. Hier können Sie sich zurückziehen und Ihre Privatsphäre genießen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, was für eine angenehme Belüftung und ausreichend Tageslicht sorgt.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden in der Sonne verbringen können. Genießen Sie den Ausblick auf die umliegende Natur und lassen Sie den Alltag hinter sich. Bei warmen Temperaturen bietet die Terrasse im Garten den perfekten Platz für Grillabende mit Familie und Freunden. Der Swimmingpool lädt zum Abkühlen ein und sorgt für erfrischende Momente an heißen Sommertagen.

Auch die praktischen Bedürfnisse werden in diesem Haus erfüllt. Mit 2 WCs, einem Bad mit Fenster und einer Garage ist alles vorhanden, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen. Die Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung des Hauses.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, sowohl mit dem Bus als auch dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien ist die Lage perfekt, da eine Schule und ein Supermarkt in der Umgebung zu finden sind. So können Sie alle wichtigen Besorgungen bequem zu Fuß erledigen.

Das Haus in Lambach ist eine perfekte Wahl für jeden, der ein modernes und komfortables

Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage sucht. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu präsentieren!

### **Sie wollen dieses Objekt erwerben und benötigen eine Finanzierung?**

Alleingänge beim Ansuchen um Kredit können teuer werden - gerade in der jetzigen Phase. Wir garantieren Ihnen - aufgrund von Erfahrung und

Verhandlungsgeschick - günstigere Konditionen, als wenn Sie selbst mit der Bank verhandeln.

Testen Sie gleich jetzt unseren [Kreditrechner](#), um sich einen ersten Überblick zu verschaffen.

### **Sie wollen Ihr Eigenheim verkaufen?**

Sie haben bereits eine Wohnung oder ein Haus in Ihrem Eigentum und möchten diese(s) aufgrund eines Umzugs verkaufen? Kein Problem, wir finden den richtigen Käufer für Ihre Immobilie. [Berechnen Sie jetzt](#) kostenlos den Wert Ihres Eigenheims in nur wenigen Schritten.

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 <5.000m  
Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m



**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap