Kontakt



Klaus Dämon

Telefon : **+43/7229/70533**
Fax : **+43 7229/70 533-10**
E-Mail : **klaus.daemon@uno-immobilien.at**
Büro : **UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH**
Adresse : **4061 Pasching, Kirchengasse 1**
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer:	**2614/3768**
Objekt Typ:	**Wohnung**
Bundesland:	**Oberösterreich**
Adresse:	**4650 Lambach**
Kaufpreis:	**€ 269.000,-**
Wohnfläche:	**ca. 70,00 m²**
Zimmer:	**3**

Beschreibung

Jetzt zu Kaufen 70 qm Eigentumswohnung in sehr ruhiger Lage von Lambach! Incl.neuwertiger Küche 2 Schlafzimmer

Super 70 qm Eigentumswohnung mit Neuwertiger Küche 2 SZ und großer Wohnküche und Balkon im 2 OG mit Lift, Kellerabteil sowie Carport!

Die 70 qm Eigentumswohnung im Ortszentrum von Lambach wurde 2021 errichtet und wartet auf einen neuen Eigentümer.
Der Neubau wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet, besteht aus 8 Wohnungen und überdachten Abstellplätzen und dahinterliegenden Kellerräumen. Das Wohnhaus wird über ein großzügiges Stiegenaufgang und Lifte erschlossen. Jede Wohnung ist barrierefrei vom Erdgeschoß aus erreichbar.
Aufgrund der guten Süd-West Ausrichtung und der Massivbauweise verfügen die Wohnungen über ein angenehmes Raumklima. Die Grundrisse variieren zwischen 6 und 70qm² mit großzügiger Wohnküche von 26,82m², verfügen jeweils über Balkone und Gemeinschaftsgarten.
Es sind genügend Abstellplätze und Grünflächen für eine sorgenlose Zukunft ihres Eigentums vorhanden.
Ihr zukünftiges Eigentum ist sehr Zentral gelegen und doch sind Sie mit einem Fuß in der Natur.
Die Zentrumslage bietet die Annehmlichkeit der kurzen Wege: Zum Marktplatz sind es ca.10 Gehminuten, zu den nächsten Nahversorger auch nur ca.10 Gehminuten und zur ÖBB-Haltestelle Lambach Markt 5 Gehminuten. Linz erreichen Sie mit der Bahn in nur 25 Fahrminuten.

Die einzelnen Wohnungen werden durch je eine Gastherme mit Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung versorgt.

Folgende Wohnungsgrößen stehen zur Verfügung:

2.Obergeschoss: 4 Einheiten mit 3-Zimmer-Wohnungen von ca.70m² Nettonutzfläche zuzüglich Balkon von 6,42m²

Die Übergabe findet grundsätzlich in belagsfertigem Zustand mit Fliesen und Parkettböden statt - Sie können über einzelne wohnraumgestaltenden Elemente bei Möglichkeit noch selbst entscheiden.
Zu Kauf stehen 8 Wohnung auf den 2 Etagen je mit Kellerabteil und überdachten Parkplatz bei ca.70 m² Nettonutzfläche zuzüglich 6,42 m² Balkon sowie 6,10 m² Kellerraum und überdachten Stellplatz in belagsfertigem Zustand.

Elektrische Beschattung sowie Schiebebalkontür und hochwertige Ausstattung in den Sanitärräumen, stehen für diesen Wohntraum mit Wohlfühlkarakter an erster Stelle.

Gerne übermitteln wir auf Anfrage sämtliche Ausstattungsdetails, Grundrisse sowie Preise und stehen für ein Beratungsgespräch bzw. für eine Besichtigung ebenso jederzeit gerne zur Verfügung.

Rufen Sie mich an oder schreiben Sie:

Klaus Dämon

+43 (0) 681/20448249

klaus.daemon@uno-immobilien.at

Ihr zukünftiges Eigentum befindet sich in Top Lage und doch sind Sie umgeben der Natur.

Uno Immobilien, www.uno-immobilien.at

I

Kaufpreis:	**€ 269.000,-**
Betriebskosten inkl. Heizkosten:	**€ 250,-**
Käuferprovision:	**3%**

Wohnfläche:	**ca. 70,00 m²**
Balkonfläche:	**6 m²**
Kellerfläche:	**8 m²**

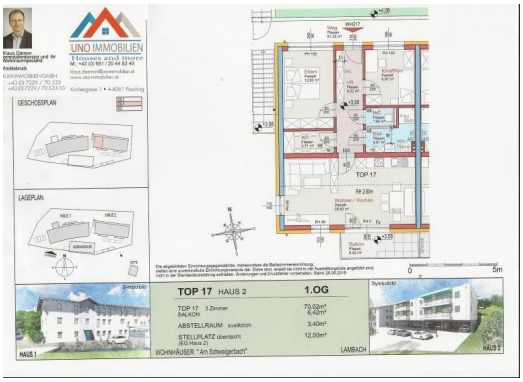
beziehbar ab:	**30.03.24 (sofort)**
Zimmer:	**3.5**
Bäder:	**1**
WC:	**1**
Abstellplatz:	**2**
Lift:	**Ja**
Anzahl d. Balkone:	**1**
Möblierung:	**nicht möbliert**
Heizung:	**Zentralheizung mit Gas**
Baujahr:	**ca. 2021**
Zustand:	**sehr gut**
Geschosszahl:	**3**
Orientierung:	**S**
Garage:	**1**
HWB:	**31.0 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**B**
FGEE:	**0.64**
Klasse FGEE:	**A+**

Öffentliche Anbindung: Eisenbahn, Bus; **Lage**: Stadtrand, Grünlage, Hanglage, Aussichtslage unverbaubar, Sonnige Lage, Ruhelage; **Verwaltung**: WG geeignet; **Ausstattung**: rollstuhlgerecht, Sonnenschutz, Neubau; **Garten**: Privat, Gemeinschaftlich; **Bauweise**: Ziegelmassiv








UNO IMMOBILIEN
Häuser und mehr
GESCHOSSPLAN
LAGEPLAN
TOP 17
TOP 17 HAUS 2
1.OG
TOP 17 3 Zimmer 70,02m²
BALKON 9,42m²
ABSTELLRAUM zugänglich 3,40m²
STELLPLATZ überdacht 12,50m²
(EG Haus 2)
WOHNHÄUSER "Am Schwaigerbach"
LAUBACH
HAUS 1
HAUS 2









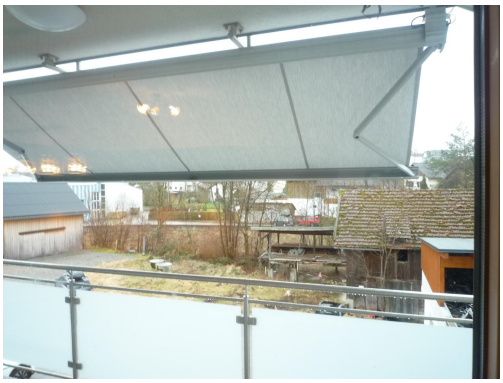























17