

# **Traumhafte Gartenwohnung mit 4 Zimmern in Edt bei Lambach – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 595**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gemeindeplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4650 Edt bei Lambach
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	95,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	58,58 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	179,56 €
USt.:	25,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Efferdinger**

m.e. Immobilien GmbH

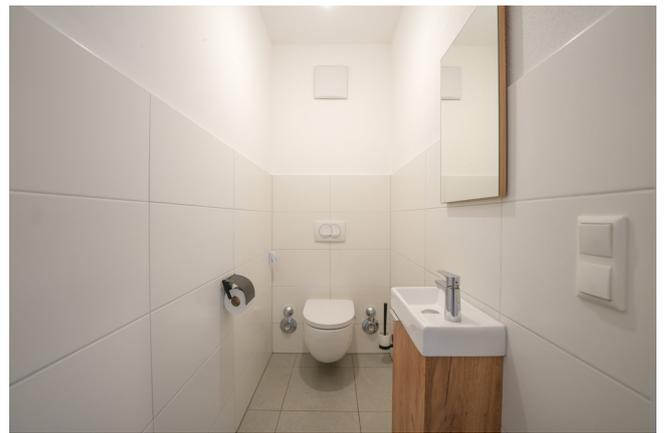




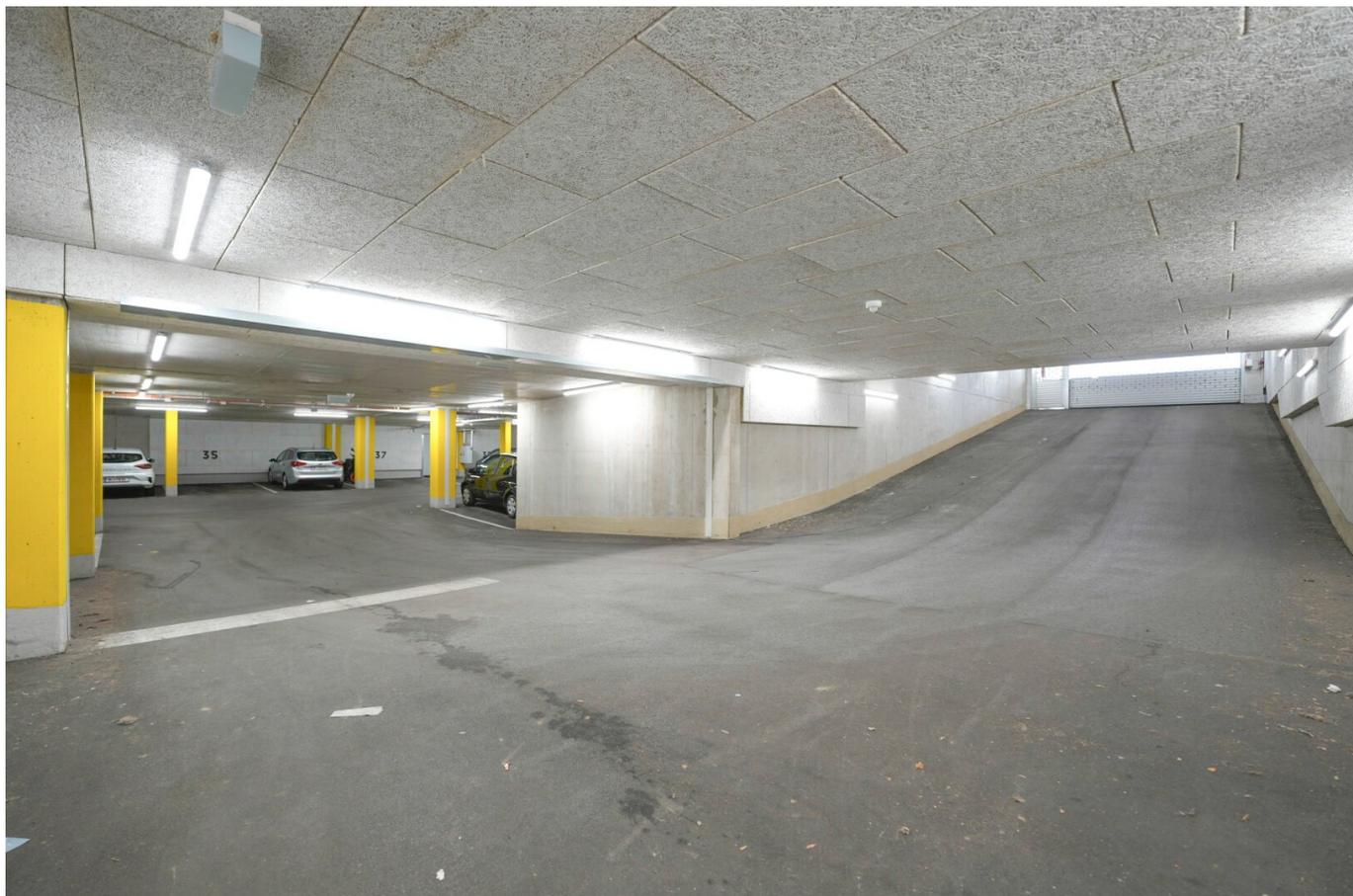




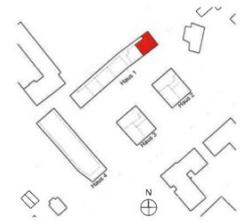
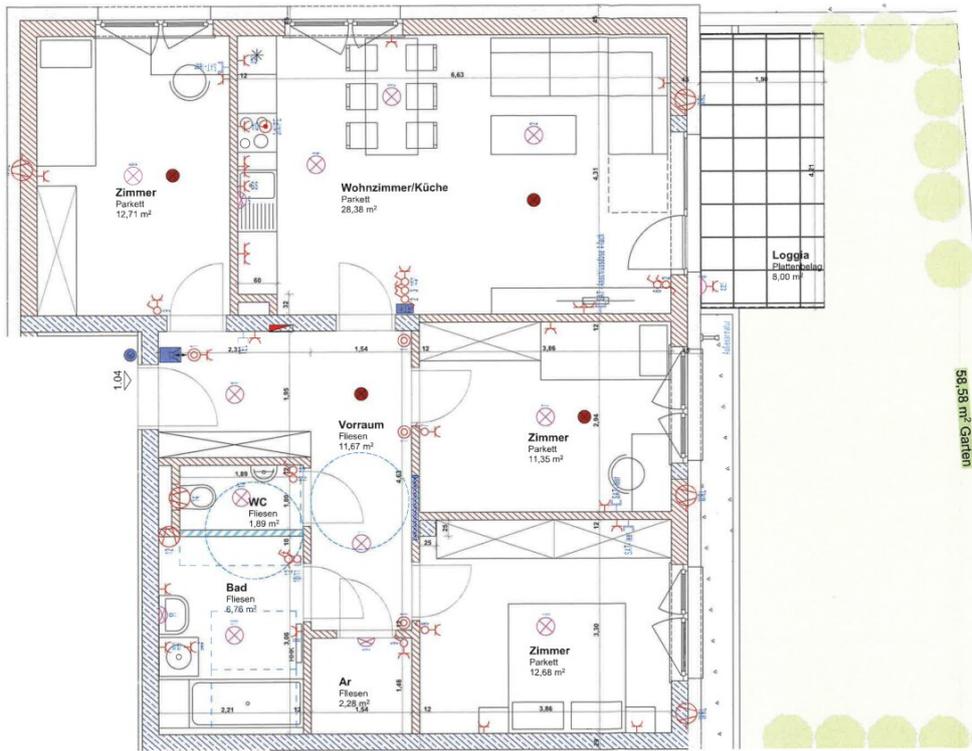








*m.e.*  
IMMOBILIEN



58,58 m² Garten

**Erdgeschoss  
Top 1.04 - 4 Zimmer**

WNFL	87,72 m <sup>2</sup>
Loggia	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>95,72 m<sup>2</sup></b>
Garten	58,58 m <sup>2</sup>

Maße sind Rohbaumaße, Änderungen vorbehalten, unverbindlicher Einrichtungsvorschlag!  
Vor Beginn der Ausführung ist Naturmaß zu nehmen.

- |                 |                     |   |                            |
|-----------------|---------------------|---|----------------------------|
| Ziegelmauerwerk | Serenschalter       | SAT-Anschlussdose                                       | Leuchtauslass an der Wand  |
| Stahlbeton      | Wechselschalter     | Informationstechnischer Anlagenanschluss Endeinrichtung | Leuchtauslass an der Decke |
| Dämmung         | Ausschalter         | Telefonsteckdose  | Klingellaster              |
| Gipskarton      | Zeitschalter        | Schuko-Steckdose  | Gegensprechanlage          |
| ET-Verteiler    | Tester              | 2-fach Schuko-Steckdose                                 | Rauchmelder                |
| FBH-Verteiler   | E-Herdanschlussdose | WRL Wohnraumlüfter                                      | Raumthermostat             |

BV. EDT BEI LAMBACH - Haus 1 - EG - Top 1.04

**Lebensräume**  
Wohnungsgenossenschaft

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft **LEBENS RÄUME**  
Herald-Marsch-Strasse 1, Postfach 214 - 4021 Linz - E-Mail: office@lebensraeume.at  
Tel: 0732 / 69 400 - 0 Fax: 0732 / 600 852

**lassy architektur + raumplanung ZT-GmbH**  
Stadtplatz 14, 4060 Leonding www.lassy.at  
Tel: +43 732 66 20 11-0 office@lassy.at

PLAN NR.:	MASSSTAB:	DATUM:
711.650.17	1:50	25.02.2019

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Gartenwohnung in der malerischen Gemeinde Edt bei Lambach in Oberösterreich bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnenerlebnis in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage. Mit einem großzügigen Platzangebot von ca. 88 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss, der vier lichtdurchflutete Zimmer umfasst, ist diese Immobilie der perfekte Rückzugsort für Familien, Paare oder auch Singles, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Sie genießen die Vorzüge einer modernen Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt, sowie hochwertige Fliesen und Parkettböden, die dem Raum eine stilvolle Note verleihen. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, der das Kochen zum Vergnügen macht.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der eigene Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, frische Luft und Sonne direkt vor Ihrer Haustür zu genießen. Egal, ob Sie entspannen, gärtnern oder mit Freunden grillen möchten – dieser Garten wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz. Zudem lädt die Loggia zu gemütlichen Stunden im Freien ein, wo Sie den Ausblick und die Ruhe der Umgebung in vollen Zügen genießen können.

Die Wohnung ist nicht nur schön, sondern auch praktisch. Sie haben Zugang zu einem Personenaufzug, der Ihnen den Weg in die Tiefgarage erleichtert, wo Ihr Auto sicher und geschützt steht. Moderne Annehmlichkeiten wie Kabel- und Satelliten-TV sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie immer bestens unterhalten sind.

Die Lage dieser Immobilie ist ein echter Pluspunkt. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Supermarkt, der Ihnen den täglichen Einkauf erleichtert. Zudem sind die Verkehrsanbindungen hervorragend – sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind schnell zu erreichen, was Ihnen eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden bietet.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Gartenwohnung in Edt bei Lambach vereint die Vorzüge einer modernen Lebensweise mit der Ruhe des ländlichen Lebens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus

Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.750m

Apotheke <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Post <2.250m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap