

## Große gemütliche 3-Zimmerwohnung - auch für ANLEGER



direkt am Marktplatz

**Objektnummer: 3792\_418**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Wohnfläche:</b>	84,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	174.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Scheuringer

RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX







# Objektbeschreibung

Geräumige Wohnung im Zentrum von Lambach

Highlights:

- Gesamtwohnfläche ca. 84,94 m<sup>2</sup>
- Zentrale Lage am Marktplatz von Lambach
- Auch als Anlageobjekt optimal geeignet - derzeit vermietet bis 30.11.2026, langjähriger Mieter
- Öffentliches Parken in unmittelbarer Umgebung
- Vorraum, Wohn-Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Büro, Flur, Bad, WC

Diese Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses direkt am Marktplatz in Lambach. Es ist kein Lift vorhanden, daher sind die Betriebskosten niedrig gehalten. Zu der Wohnung gehört kein zugeordneter Parkplatz, jedoch stehen ausreichend öffentliche Stellflächen direkt in der Umgebung zur Verfügung.

Wenn Sie Interesse an diesem Objekt haben, so bitten wir um Benachrichtigung. Wir werden Ihnen dann Fotos und einen 3D-Rundgang zukommen lassen, sodass Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts überzeugen können.

Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Wohn-Esszimmer: ca. 24 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Büro - Durchgezimmer: ca. 11 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 2,5 m<sup>2</sup>

Informationen für Anleger:

- Monatliche Nettomieten zuletzt: 516,05 €
- Monatlicher Reparaturfond: 67,10 € (in den Betriebskosten nicht enthalten)

Kaufpreis Wohnung:

- Kaufpreis netto: 145.000 € zzgl. 20 % USt
- Kaufpreis brutto: 174.000 €

Lage & Infrastruktur:

Das Haus liegt direkt am Marktplatz 16 in 4650 Lambach – zentral und dennoch ruhig. Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend: Nahversorger, Banken, Cafés, Schulen, Apotheke und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Bahnhof Lambach ist fußläufig

erreichbar und bietet Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die Autobahn ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Lage verbindet urbane Erreichbarkeit mit dörflichem Charme.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 106,5 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>Gee</sub> = 1,71

Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 105.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 1.71

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz: