

## **Kleine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Zentrum von Lambach - auch für ANLEGER**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3792\_445**

**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>	42,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	114.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### 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.







# Objektbeschreibung

[Hier gehts zum 3D-Rundgang durch die Wohnung](#)

Klein aber oho - 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung auf kleinem Raum!

Lieber Kaufen statt ewig Miete zahlen!

Die Dachschrägen verleihen der Wohnung einen besonderen Flair! Eine Wohnung zum Wohlfühlen - der Schnitt der Wohnung ist ausgeklügelt und das trotz kleiner Wohnfläche.

Highlights:

- Gesamtwohnfläche ca. 42,5 m<sup>2</sup>
- Zentrale Lage am Marktplatz von Lambach
- Für Eigenbedarf oder als Anlageobjekt optimal geeignet - derzeit bis 30.11.2026 vermietet
- Öffentliches Parken in unmittelbarer Umgebung
- Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC

Diese Dachgeschoßwohnung ist im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses direkt am Marktplatz in Lambach. Die Wohnung wurde 1992 baubewilligt und 1994 benutzungsbewilligt. 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.

Informationen für Anleger:

- Monatliche Nettomieten zuletzt: 378,98 €
- Monatlicher Reparaturfond: 32,92 € (in den Betriebskosten nicht enthalten)

Kaufpreis Wohnung:

- Kaufpreis netto: 95.000 € zzgl. 20 % USt
- Kaufpreis brutto: 114.000 €

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, fGee = 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 ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Vermietobjekte aktiv vermietet sind und daher zum Teil auf Fotos der letzten Jahre zurückgegriffen werden musste. Aufgrund des Gebäudealters können Abänderungen der Grundrisse zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar ist nicht Bestandteil des inserierten Preises. Alle Angaben wurden 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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 105.5 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 1.71

Heizenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz C

Heizenergieeffizienz: