

**Wohnen im Grünen – modern ausgestattetes
Einfamilienhaus nahe dem Ortszentrum von Lohnsburg!**



Objektnummer: 7056/166

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4923 Lohnsburg am Kobernaußerwald
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	34,77 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	278.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

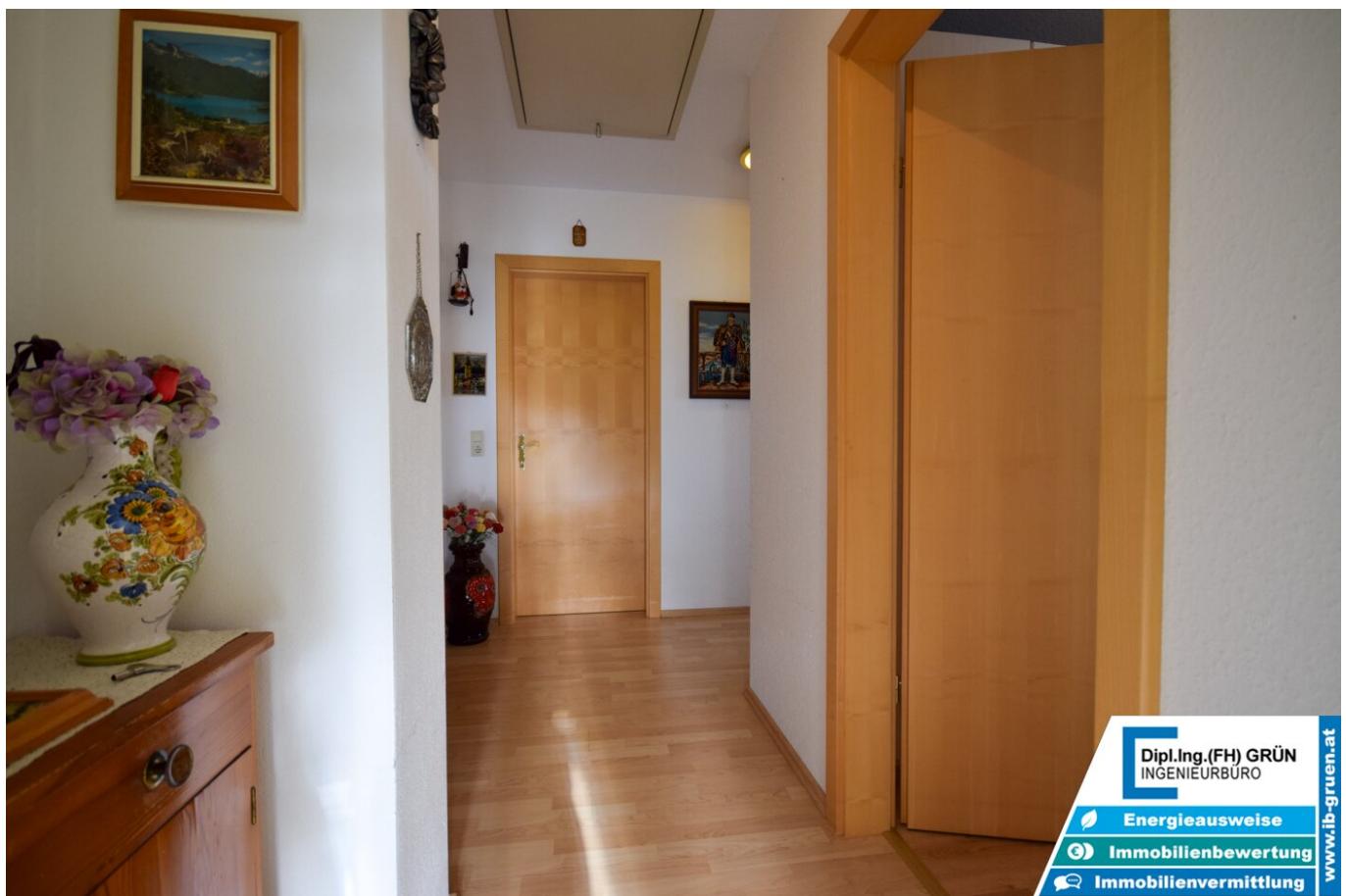


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at





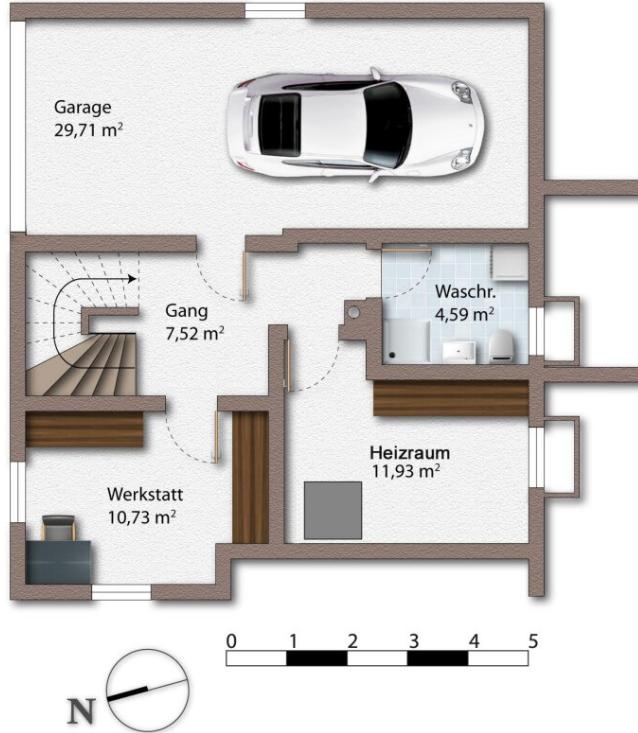
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



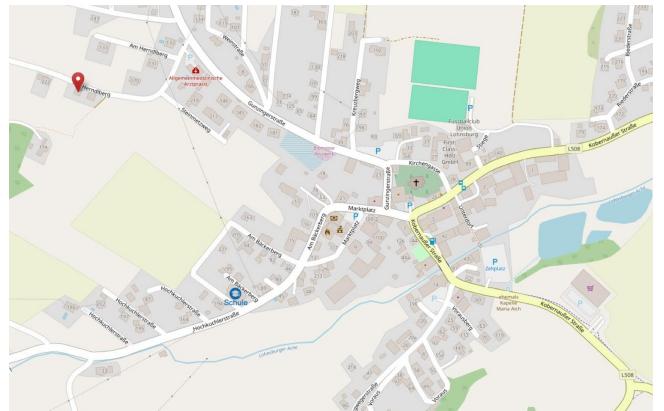
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

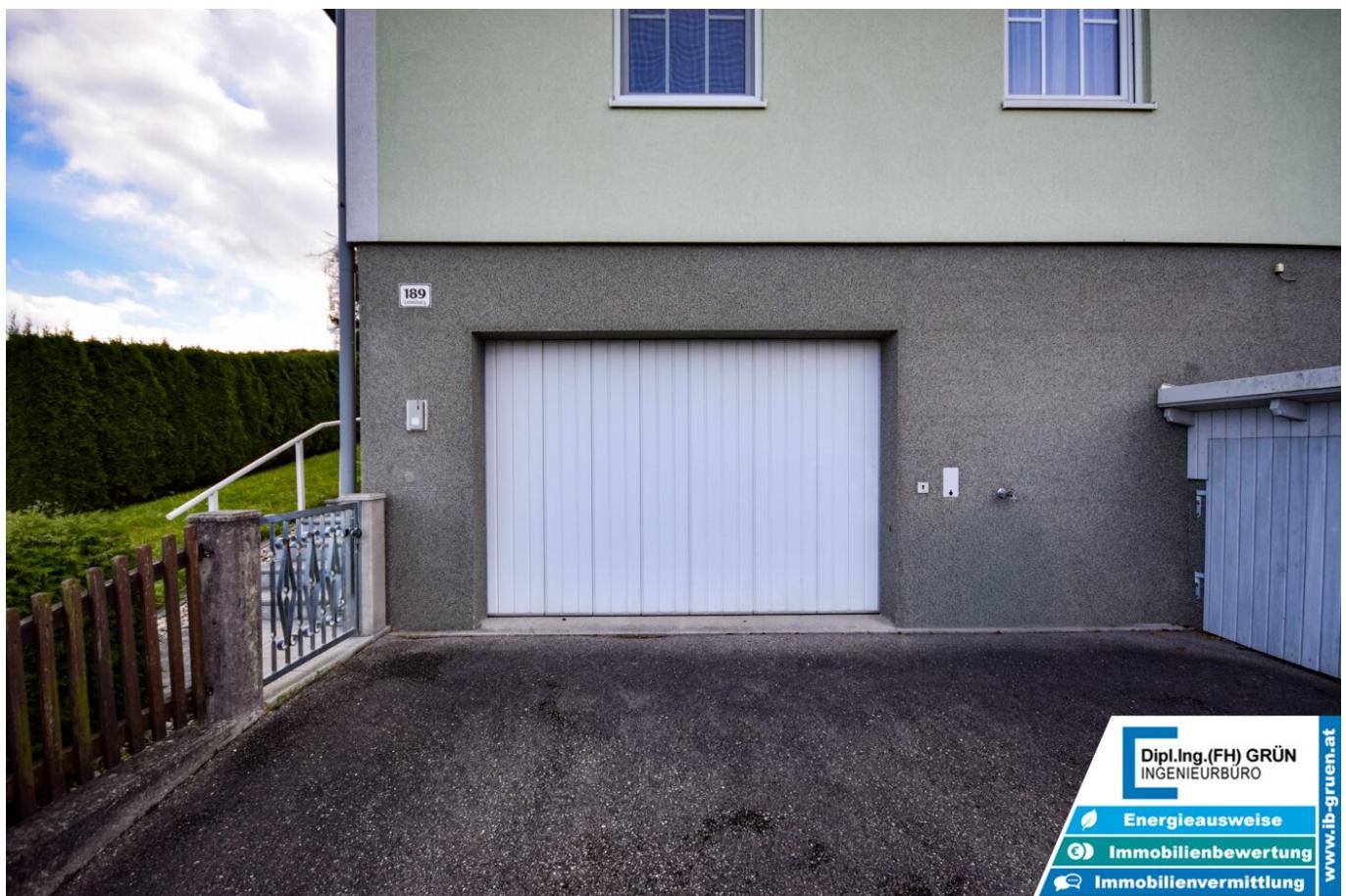


Grundriss Obergeschoss

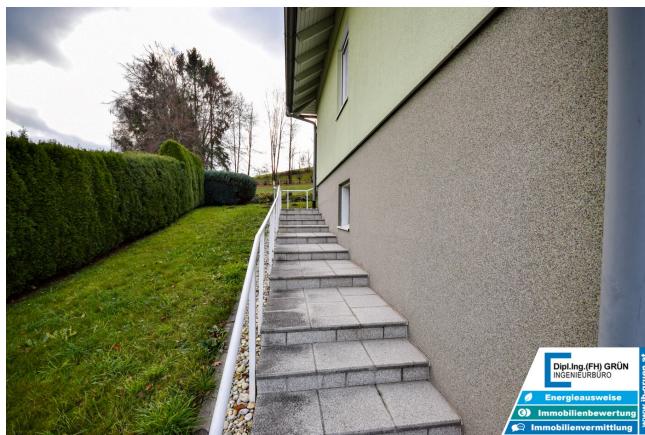


Grundriss Untergeschoss





Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
 Energieausweise
 Immobilienbewertung
 Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
 Energieausweise
 Immobilienbewertung
 Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
 Energieausweise
 Immobilienbewertung
 Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



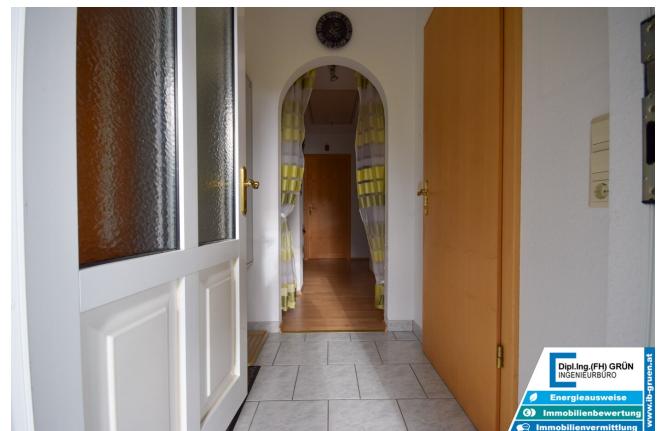
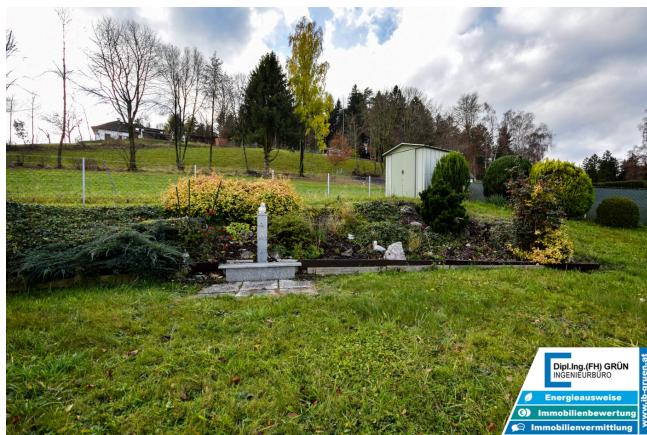
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

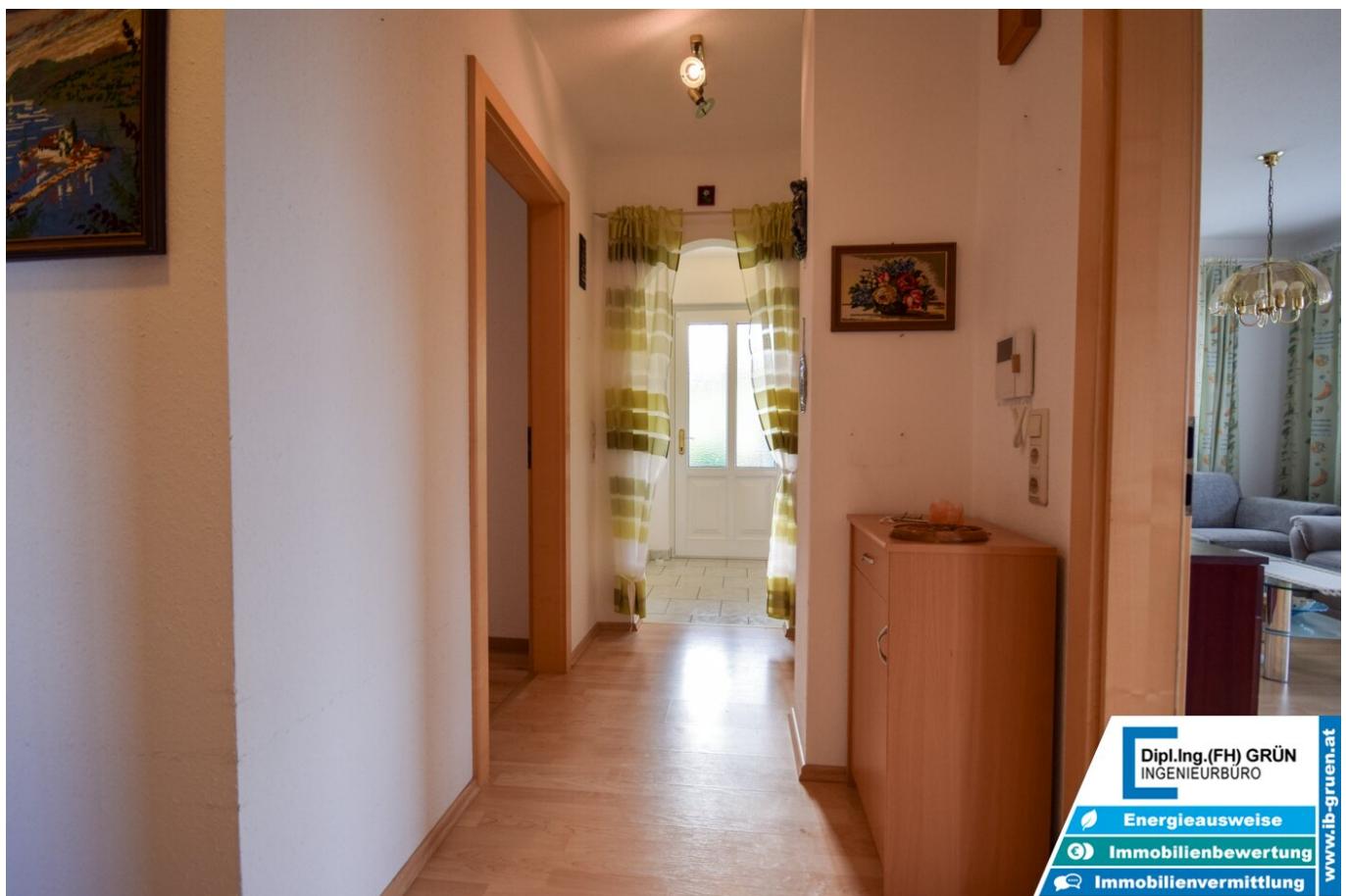


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at





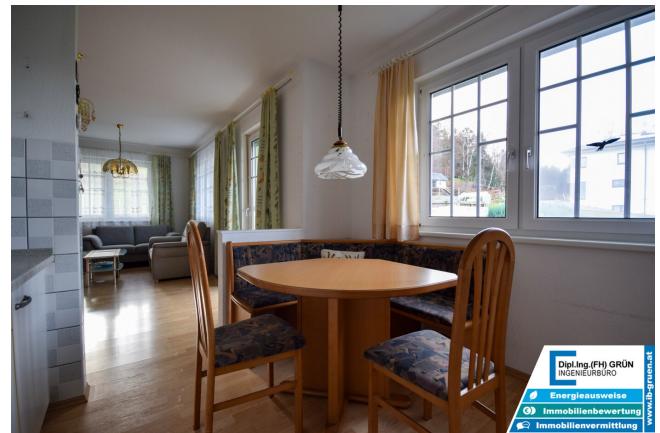
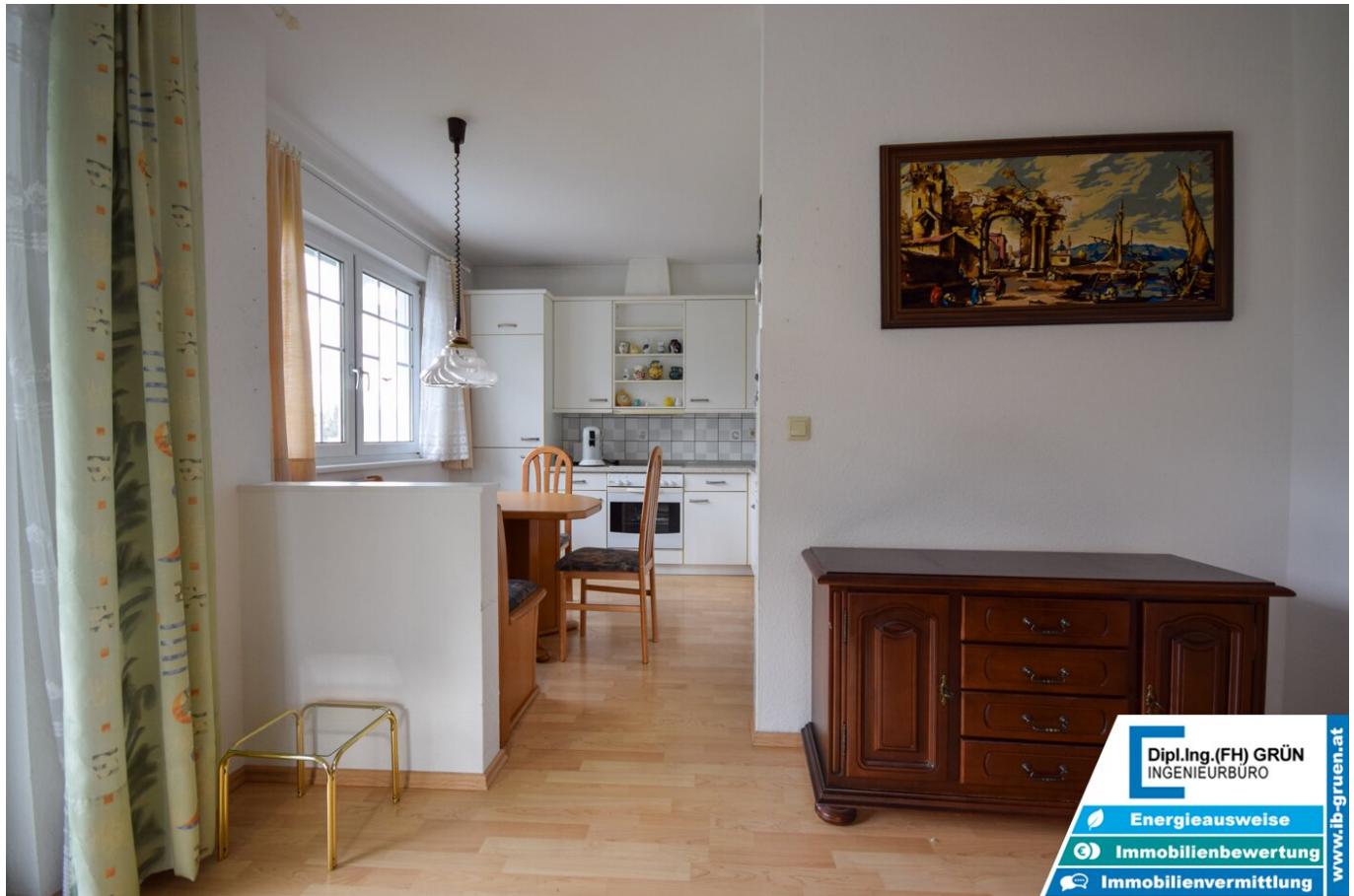
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

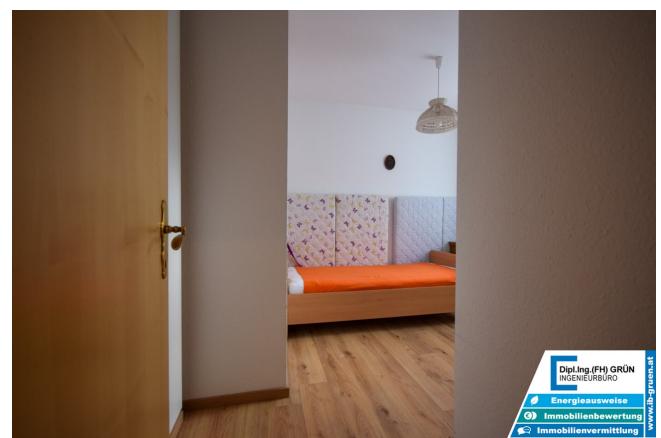
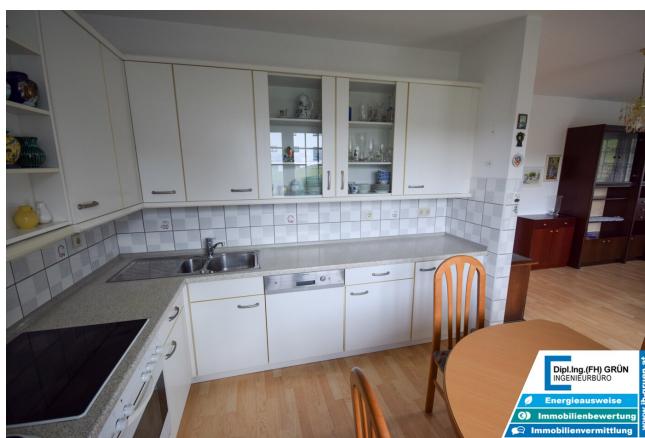
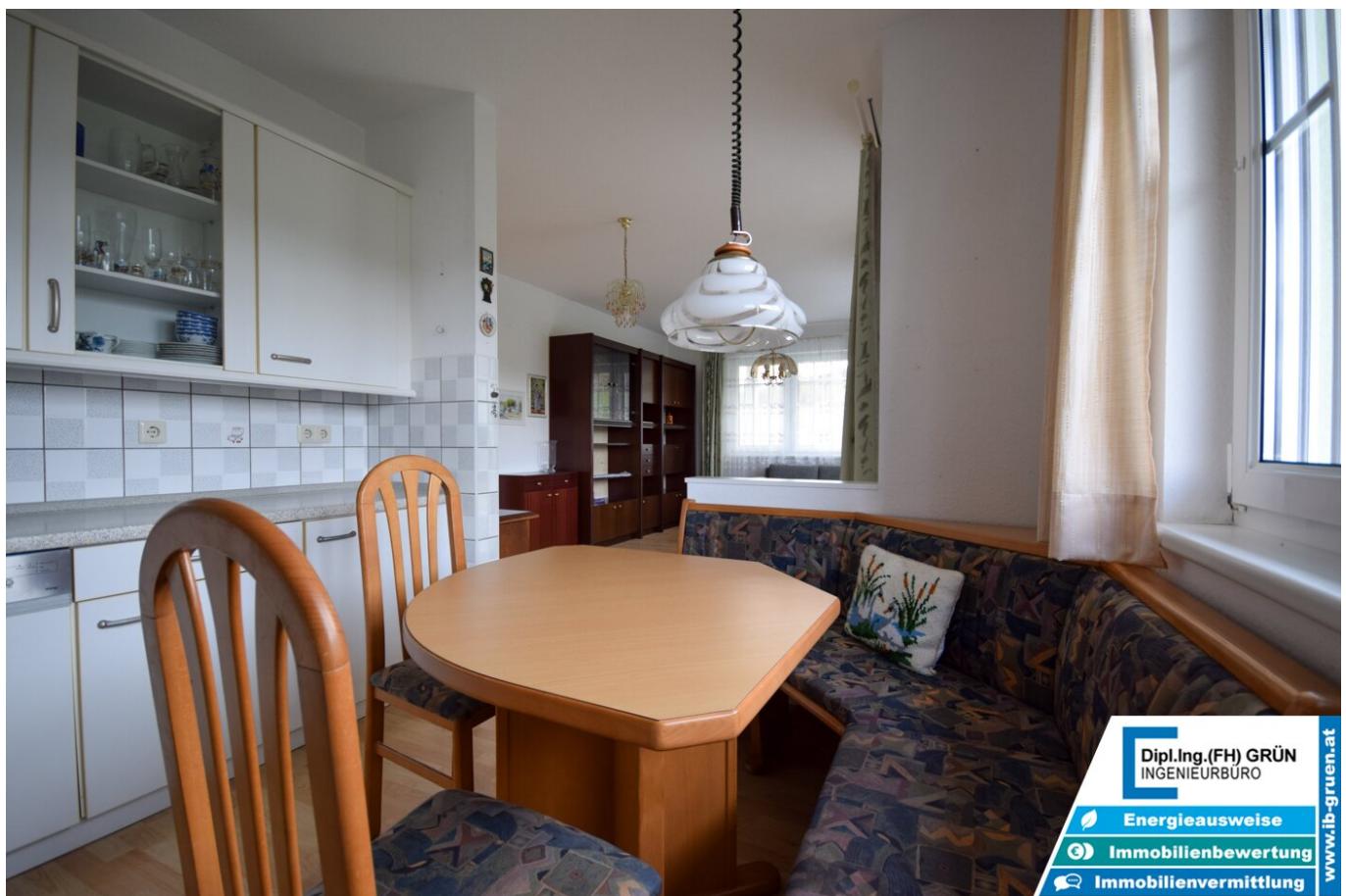


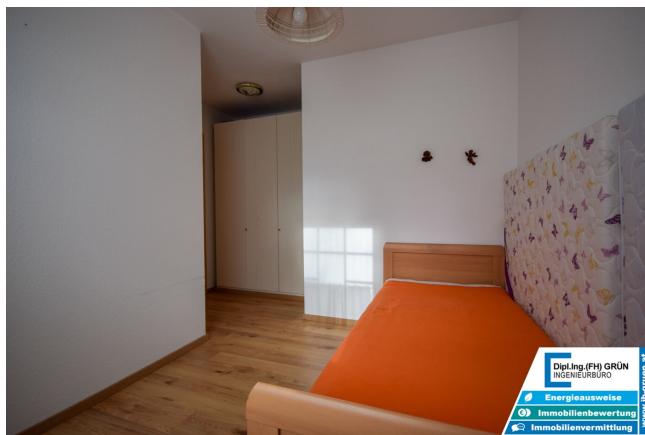
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

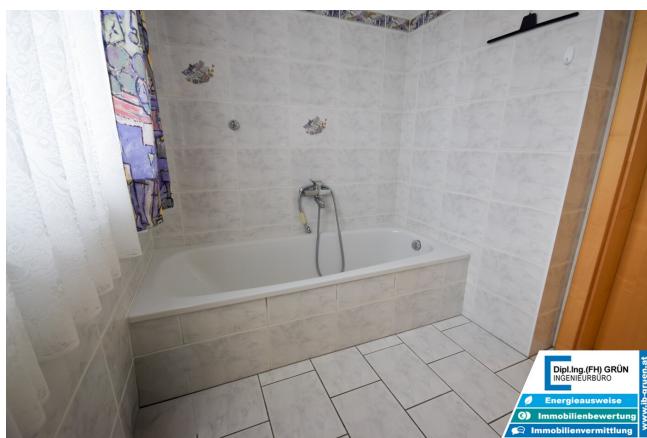




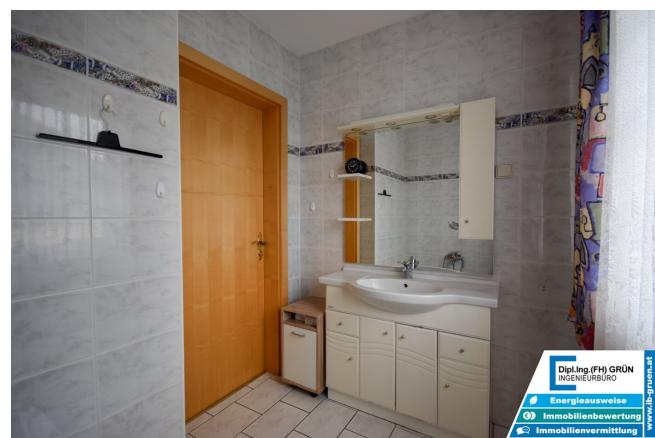




Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



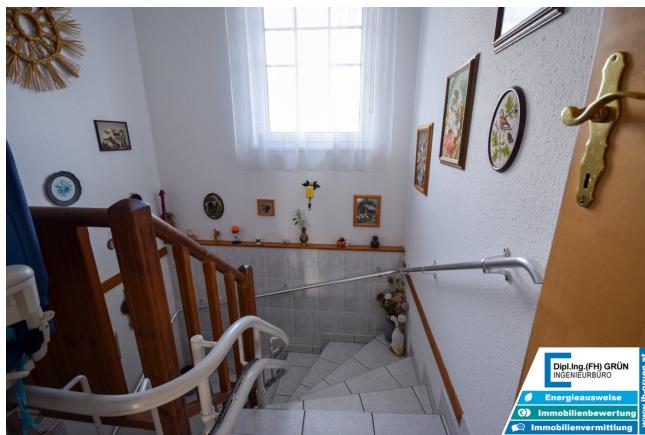
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

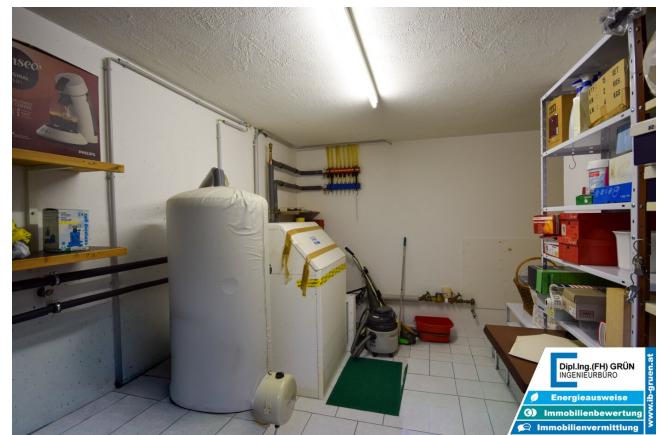
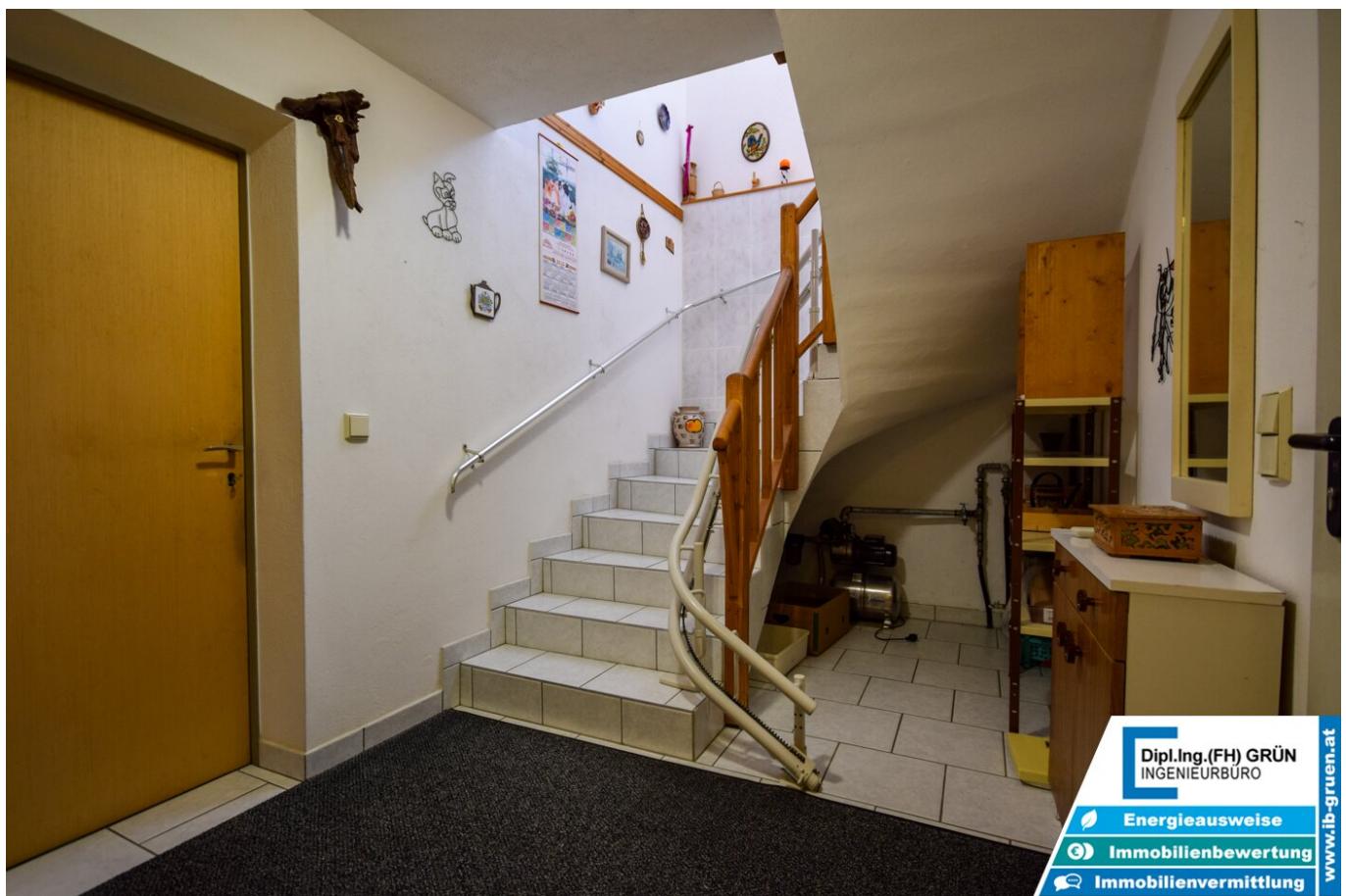
Energieausweise

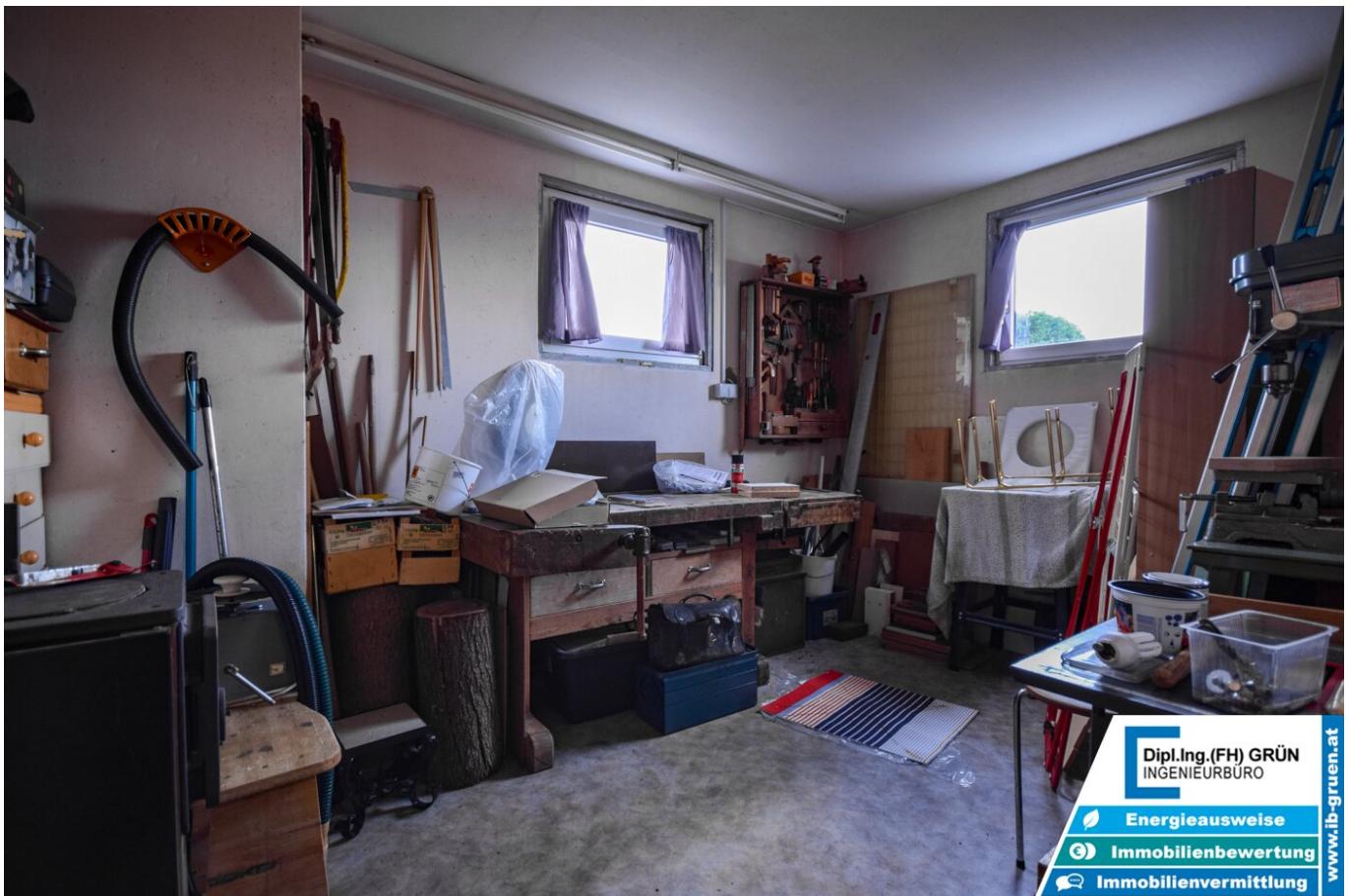
Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at







Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

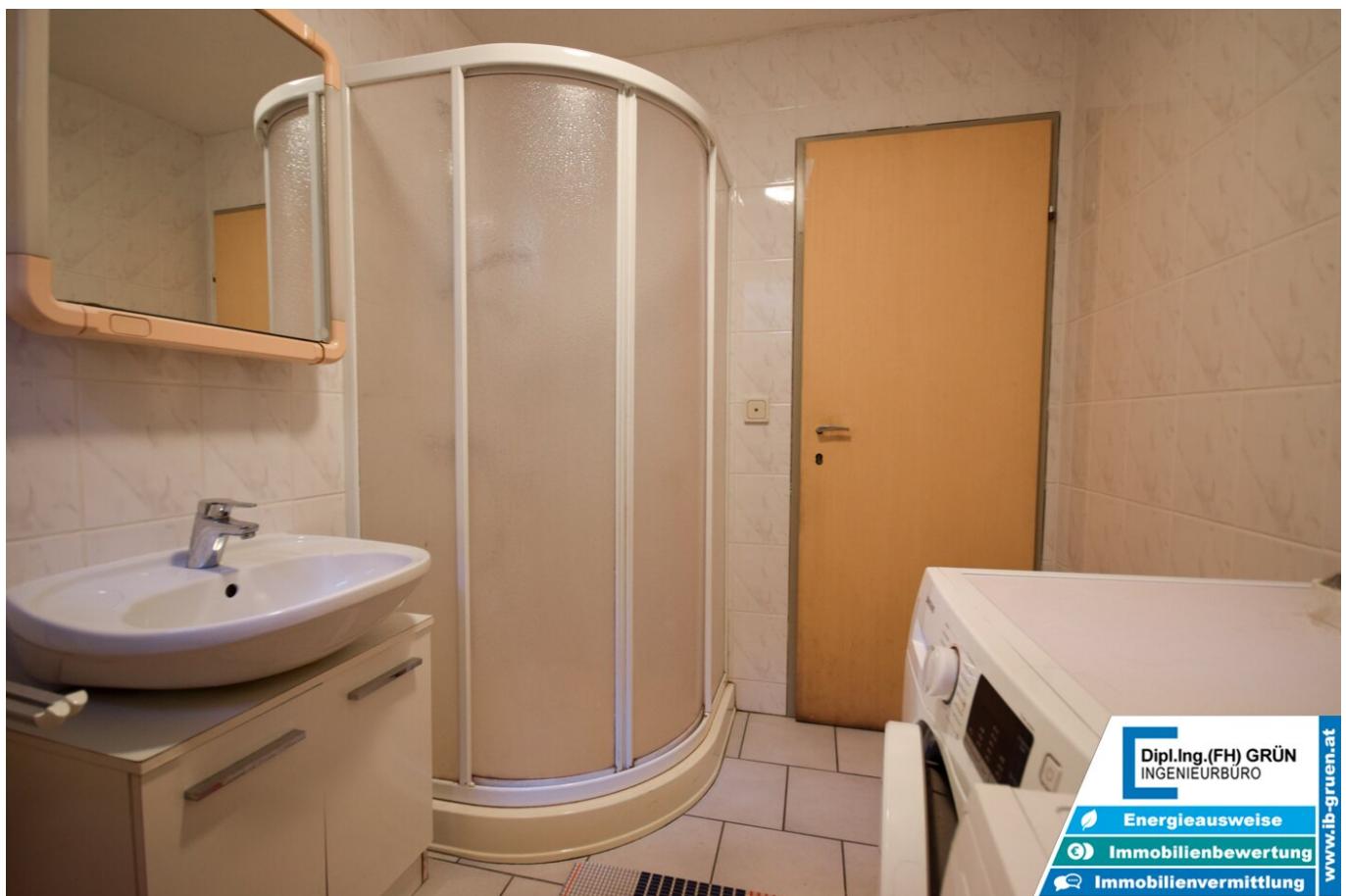
www.ib-gruen.at



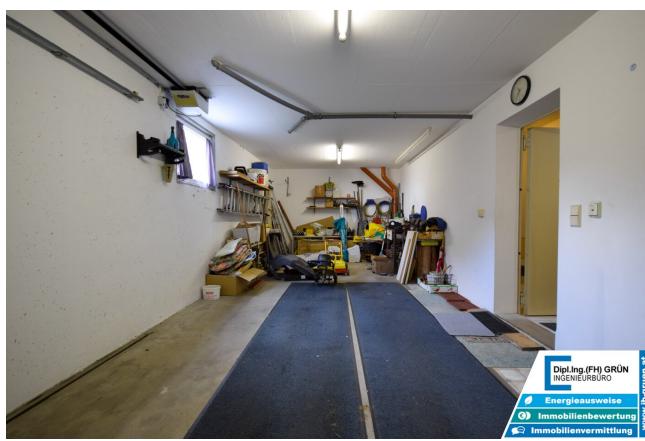
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



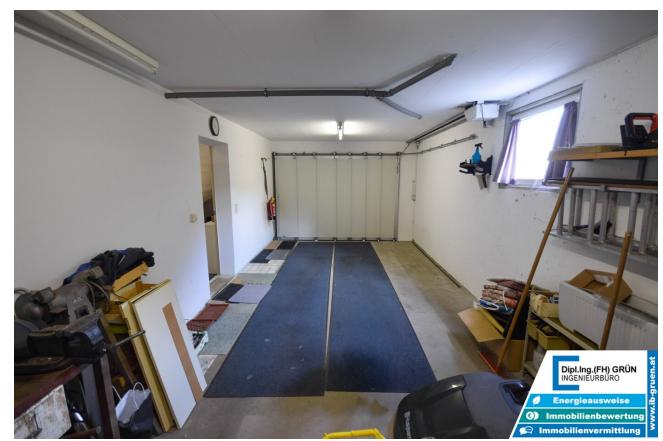
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

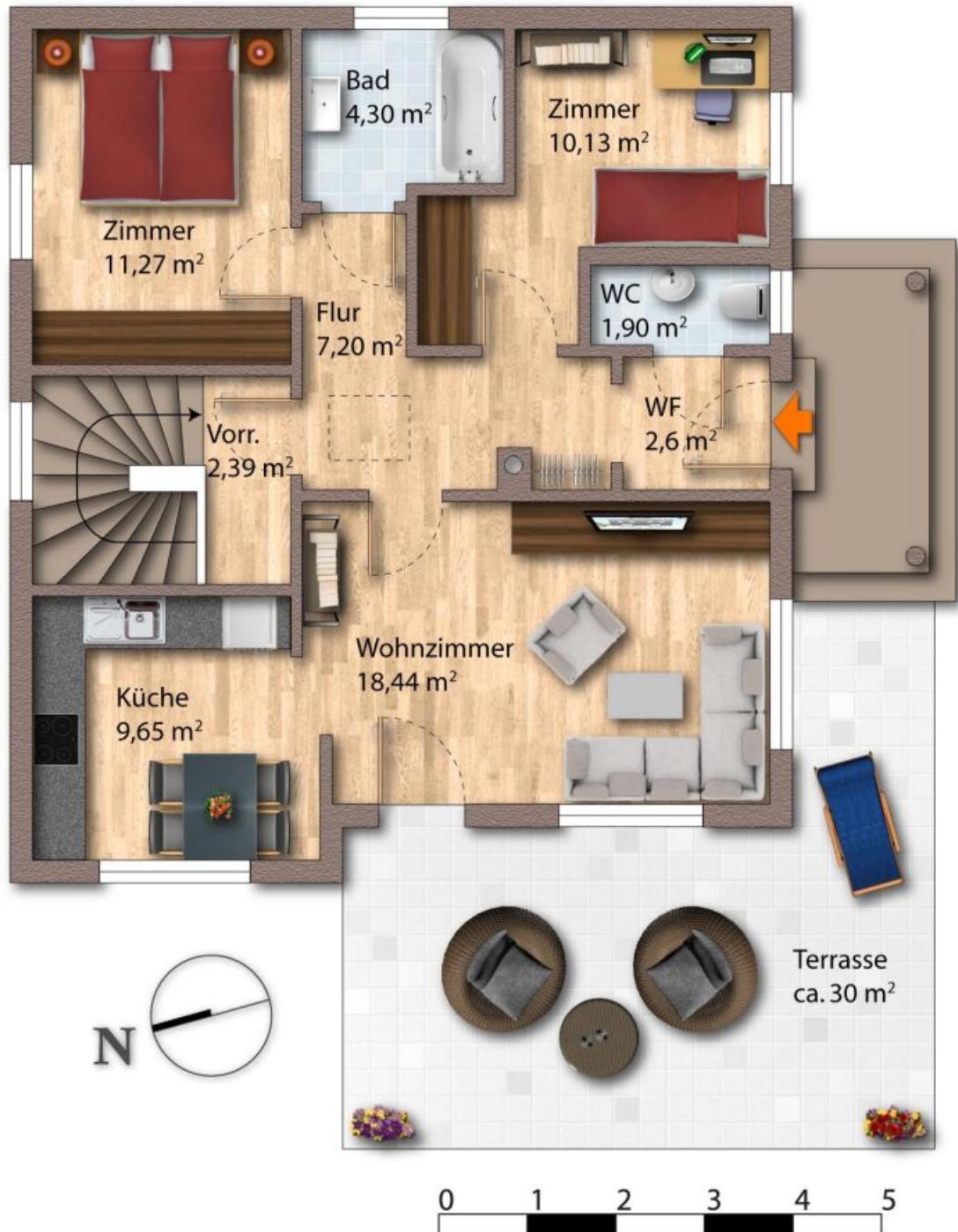


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

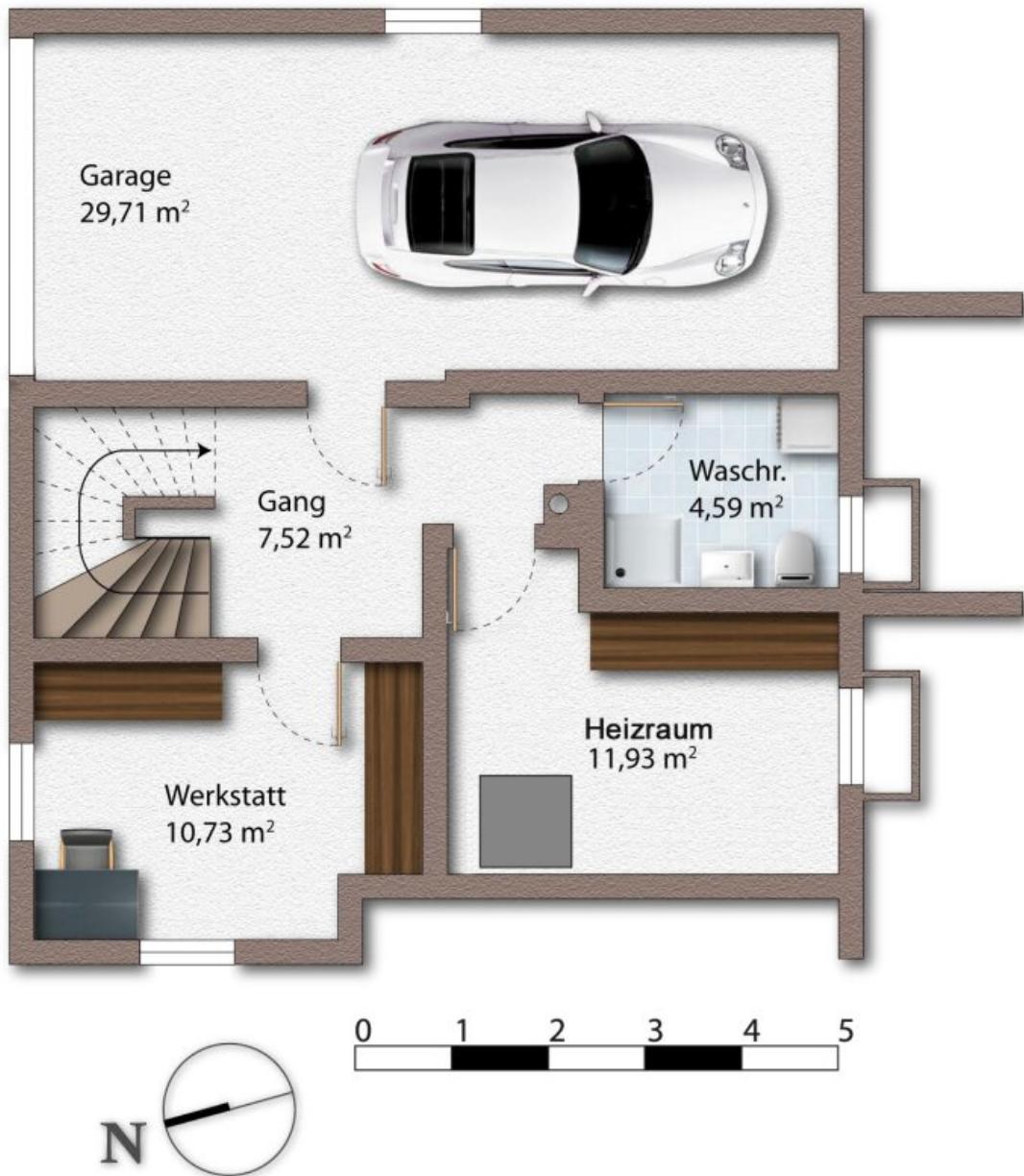


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



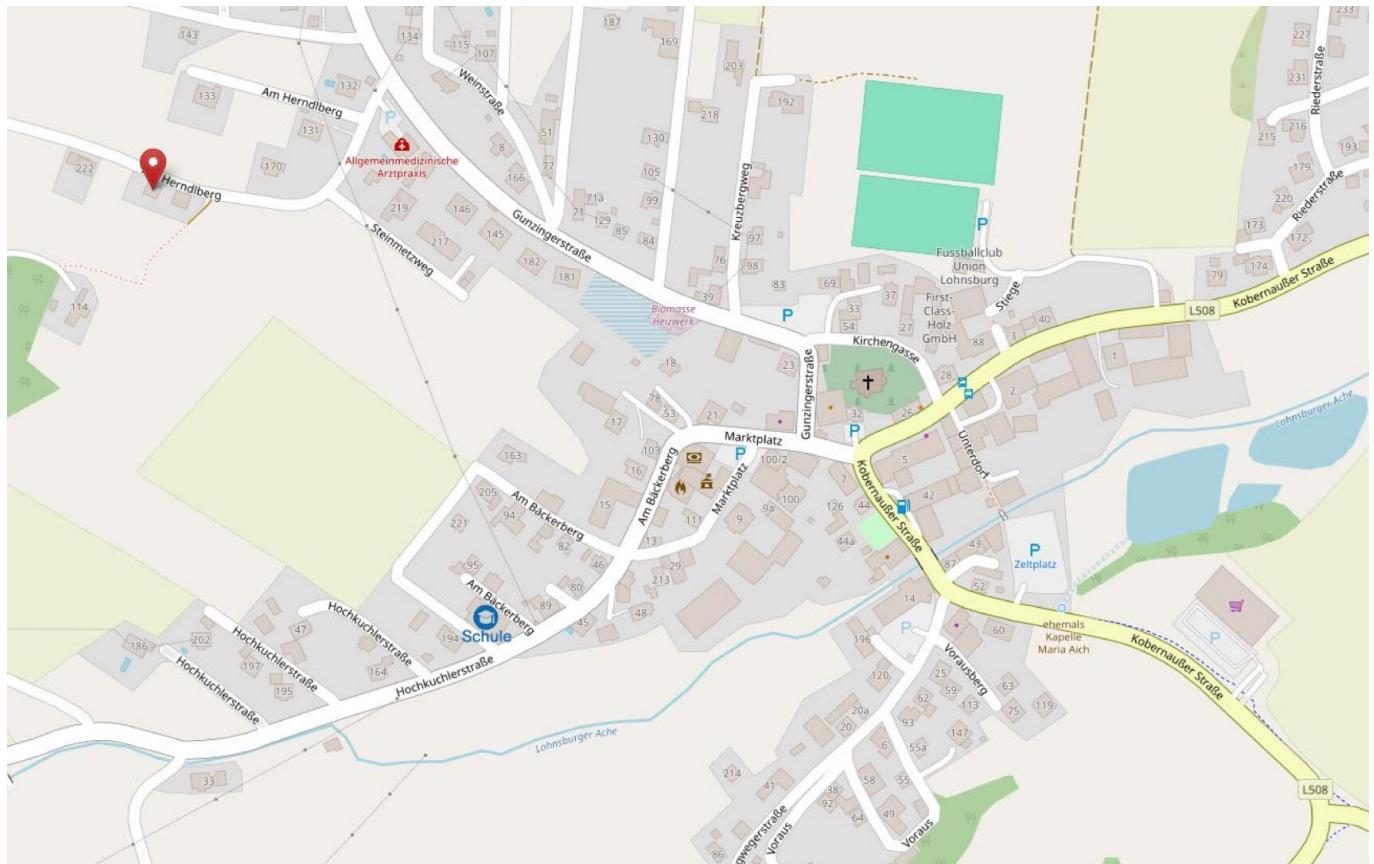


Grundriss Obergeschoß



Grundriss Untergeschoß





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der schönsten Lagen von **Lohnsburg am Kobernaußerwald!** Dieses charmante Einfamilienhaus verbindet **Wohnen im Grünen** mit der unmittelbaren Nähe zum Ortszentrum und bietet damit eine Wohnqualität, die man nur selten findet.

Das Haus wurde in **Fertigteilbauweise** errichtet und für diesen Haustyp ausgesprochen **wertig ausgestattet**. Die Wohnfläche von rund **67,88 m²** ist ideal auf zwei Schlafzimmer, einen offenen Wohn- und Küchenbereich sowie zwei Badezimmer aufgeteilt – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Besonders angenehm ist die **komplett verbaute Fußbodenheizung**, die über eine **moderne Wärmepumpe mit Flächenkollektoren** betrieben wird. Diese Kombination sorgt nicht nur für ein behagliches Wohnklima, sondern auch für **niedrige Betriebskosten**.

Ein weiterer großer Vorteil: Durch die **Hanglage** ist das Untergeschoss nicht eingegraben, sondern **an der Vorderseite frei zugänglich**. Dadurch bietet sich die seltene Möglichkeit, das Haus bei Bedarf **relativ einfach um rund 50 m² zusätzliche Wohnfläche zu erweitern** – ideal für ein drittes Schlafzimmer, ein Homeoffice, ein Hobbyraum oder eine kleine Einliegerwohnung.

Die geschützte Terrasse lädt zum Entspannen ein und eröffnet einen wunderbaren Blick ins Grüne. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Sonne – und das nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt.

Eckdaten im Überblick:

- ca. 68 m² bestehende Wohnfläche
- 2 Schlafzimmer
- hochwertiges Fertigteilhaus
- komplett mit Fußbodenheizung
- effiziente Wärmepumpe mit Flächenkollektoren

- extrem niedrige laufende Kosten
- durch Hanglage erweiterbar um ca. 50 m²
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- Garage und zusätzlicher Stellplatz

Dieses Haus ist nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine **wertbeständige Investition** – in bester Lage und mit attraktivem Ausbaupotenzial.

Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Klinik <8.500m
 Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <500m
 Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <1.000m
 Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m
 Geldautomat <500m
 Post <9.000m
 Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <9.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap