

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



**Objektnummer: 7056/166**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45

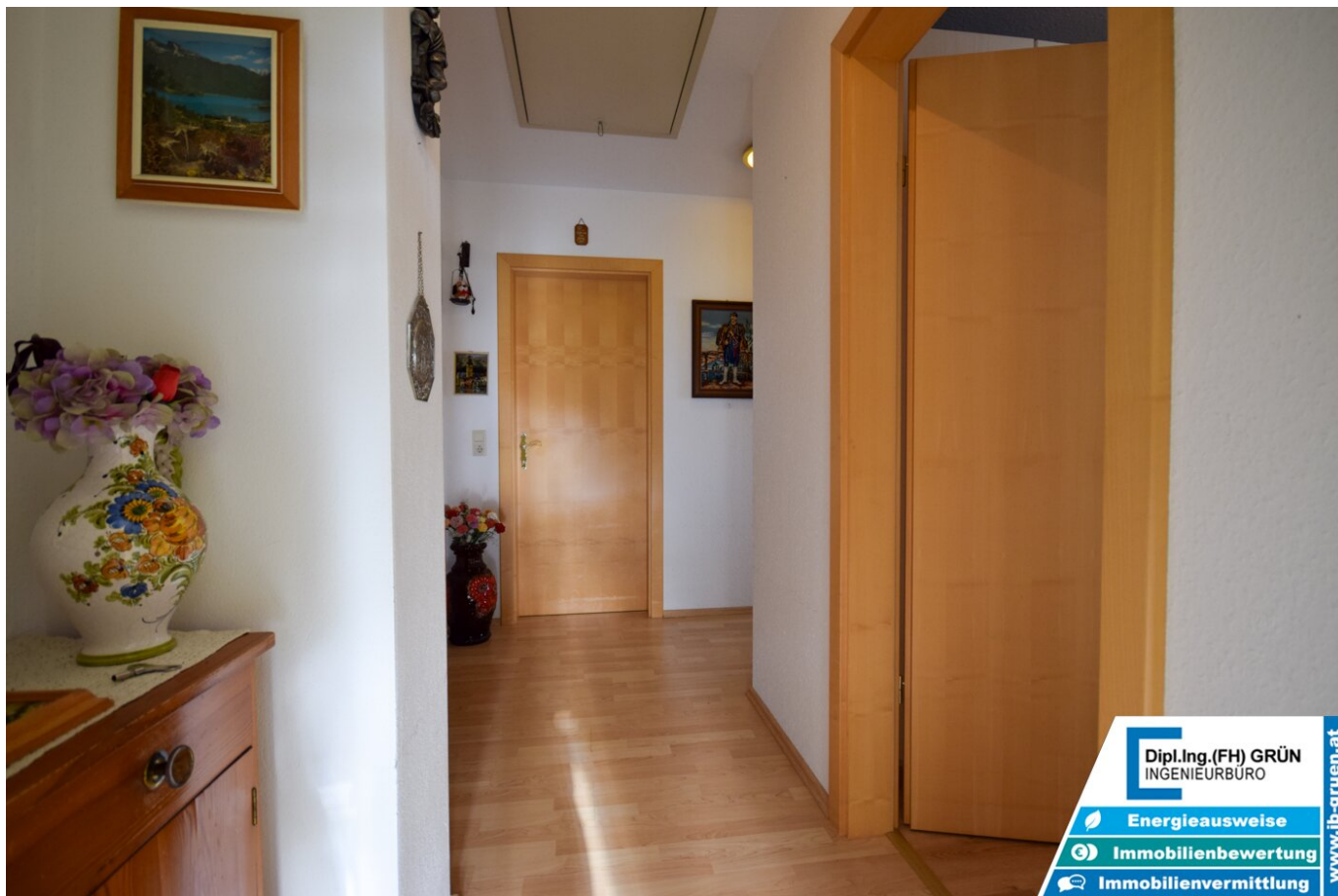


















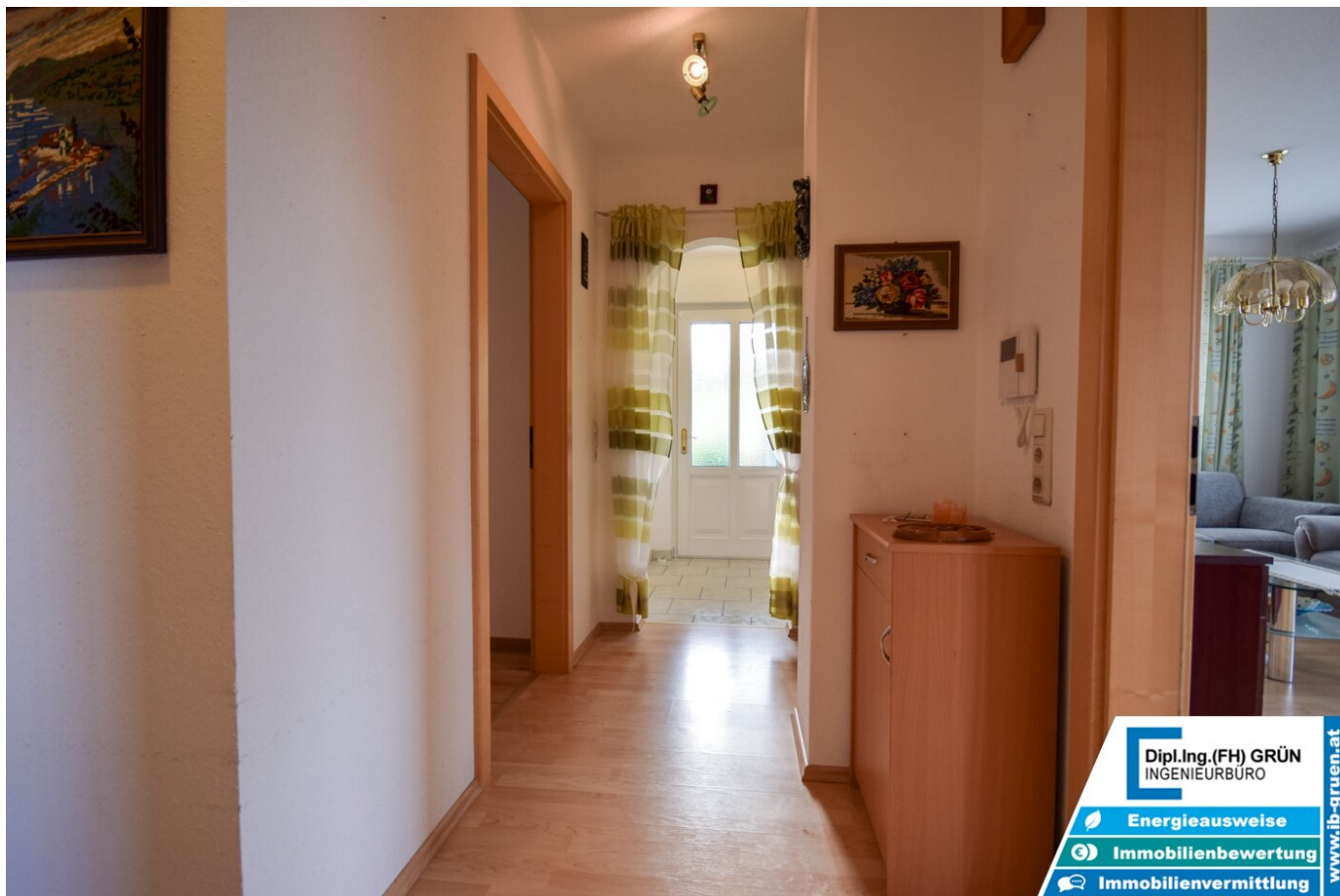




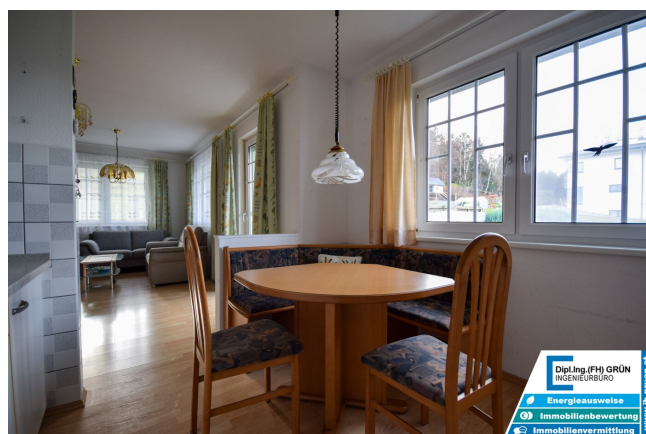
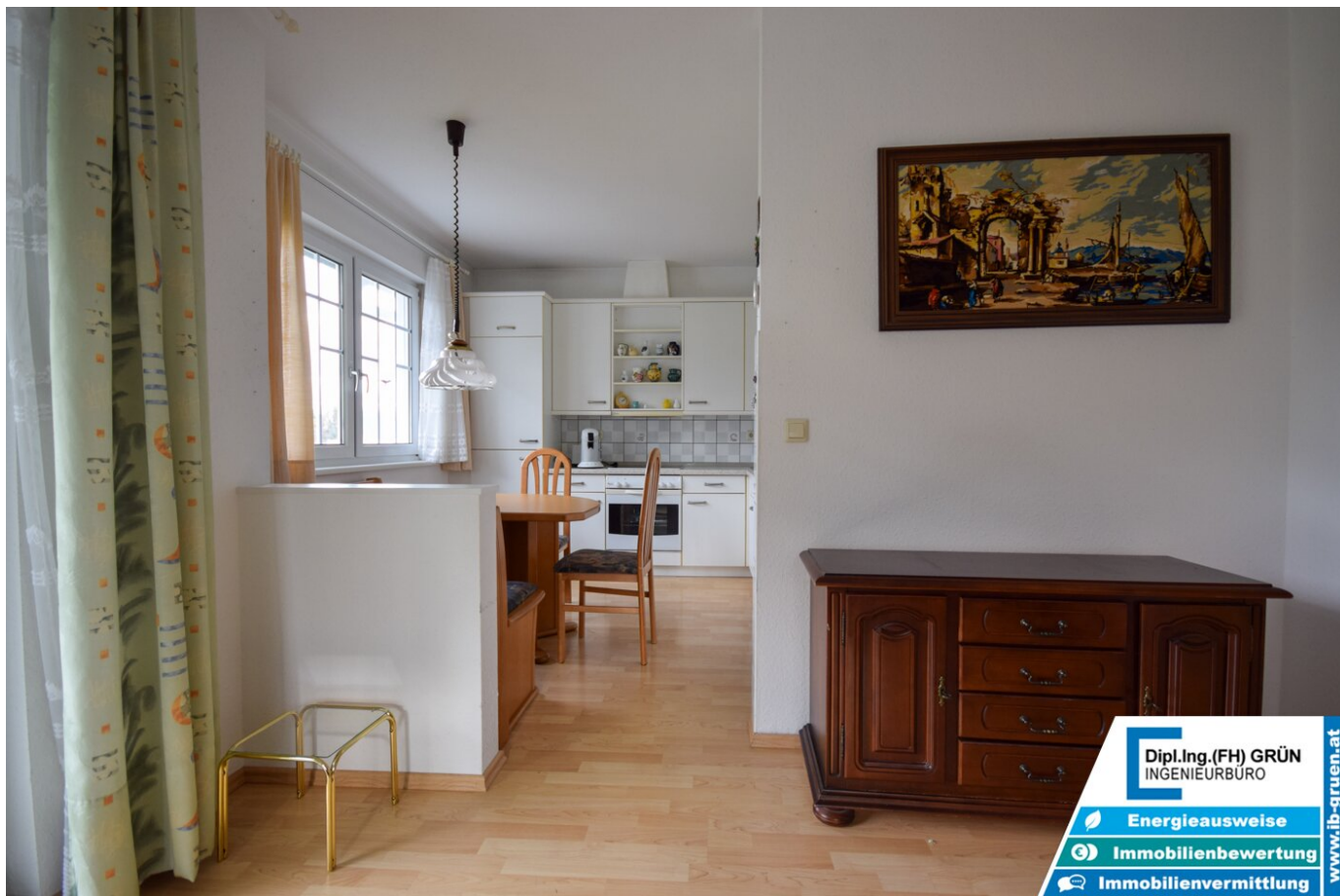


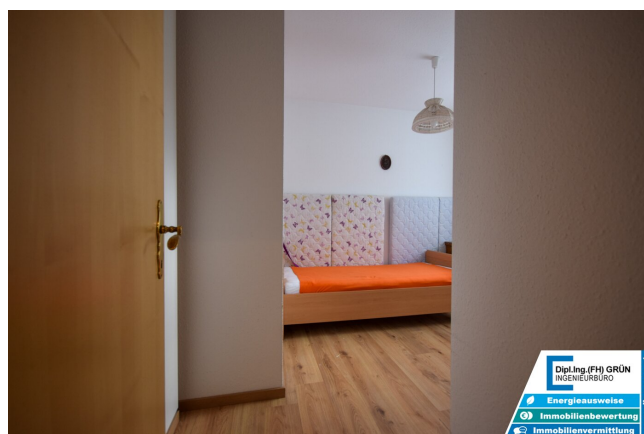




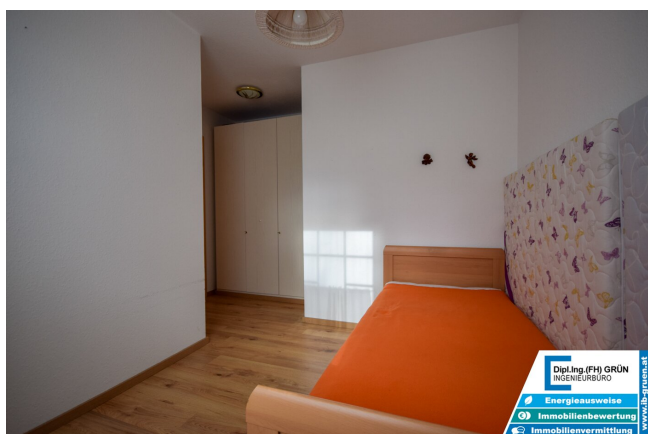


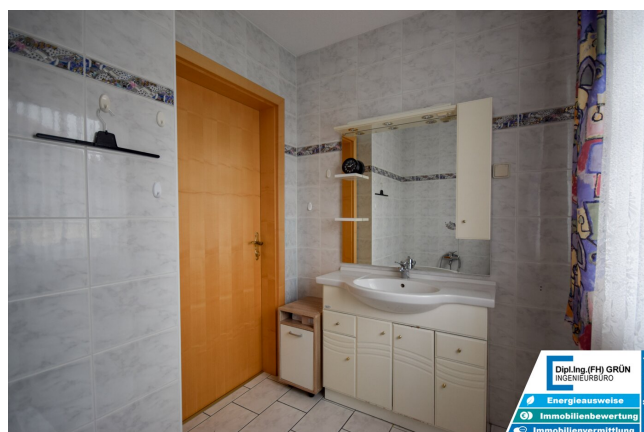




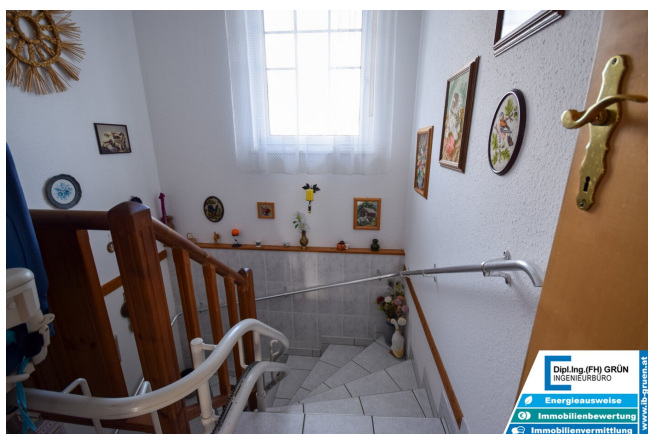








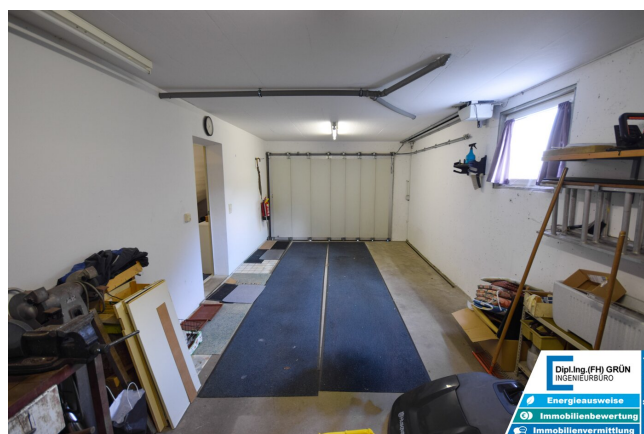
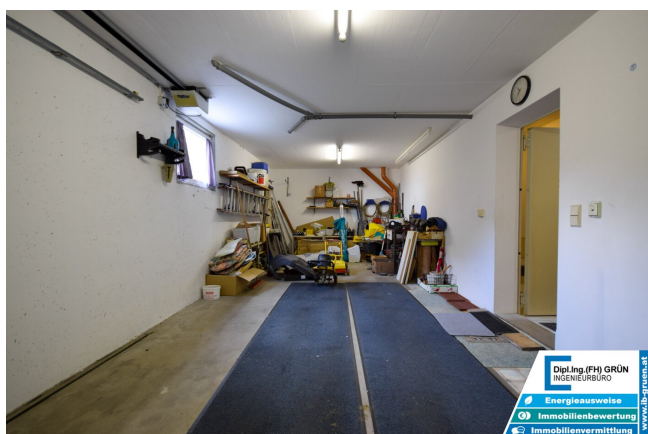






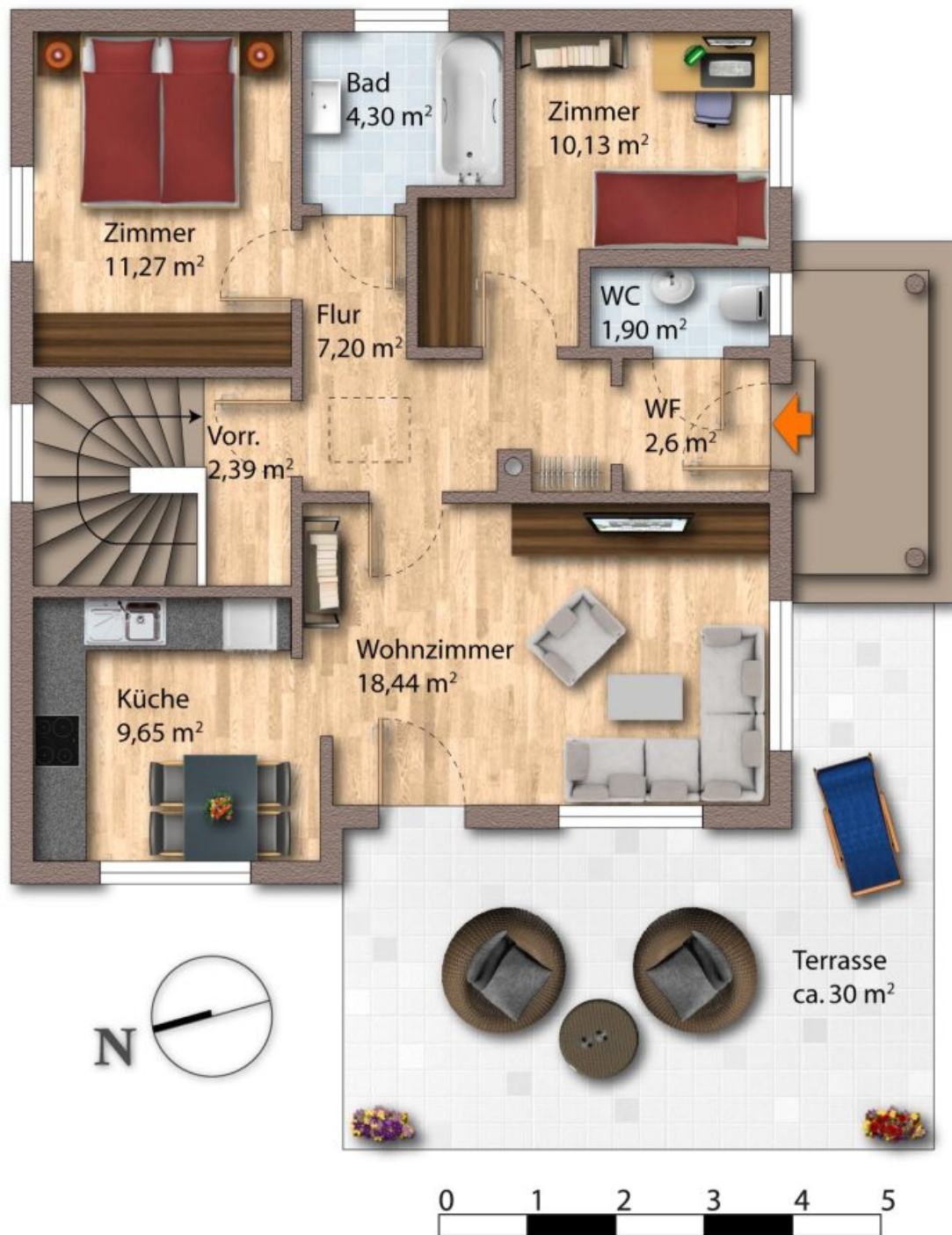






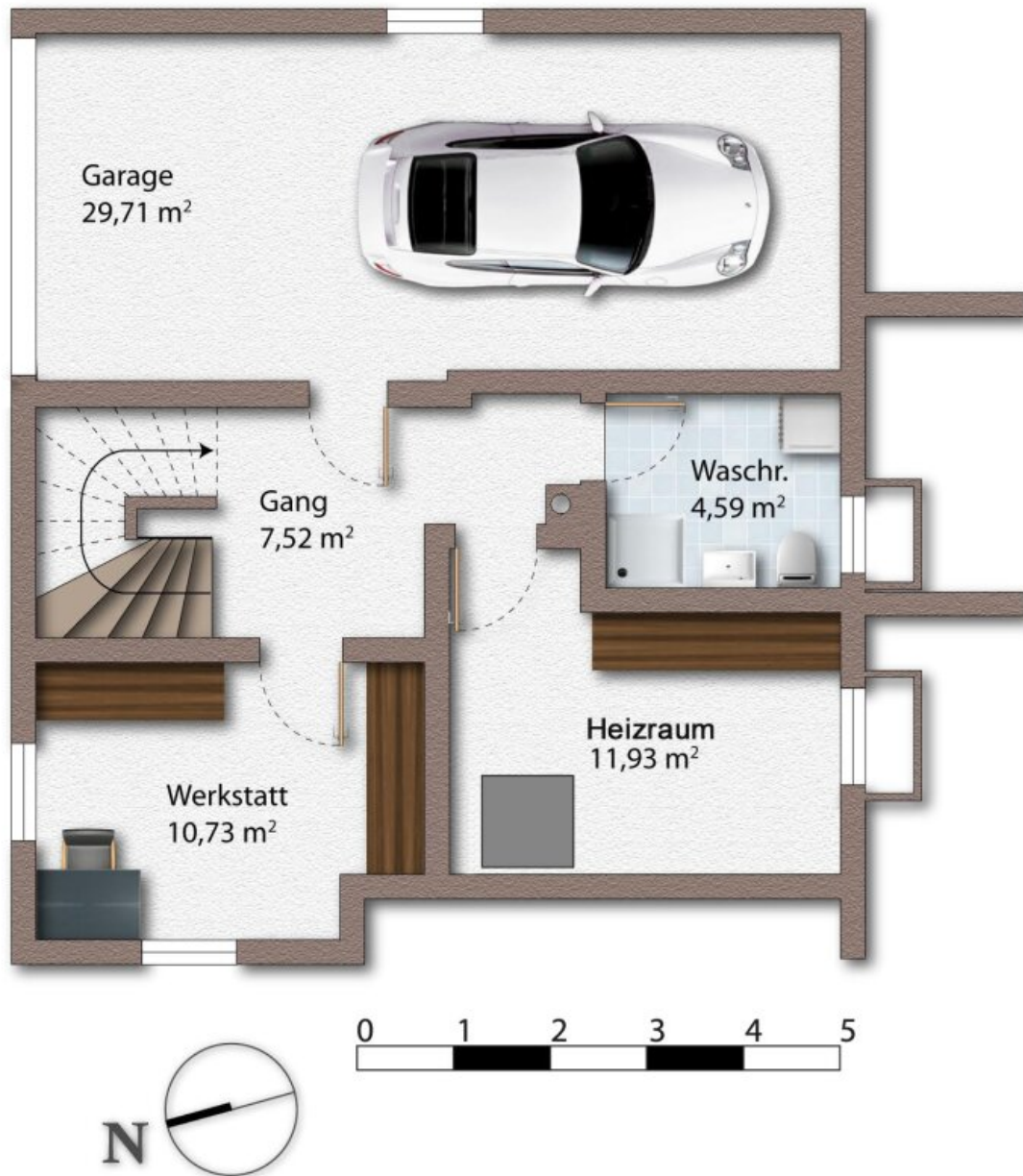






**Grundriss Obergeschoss**

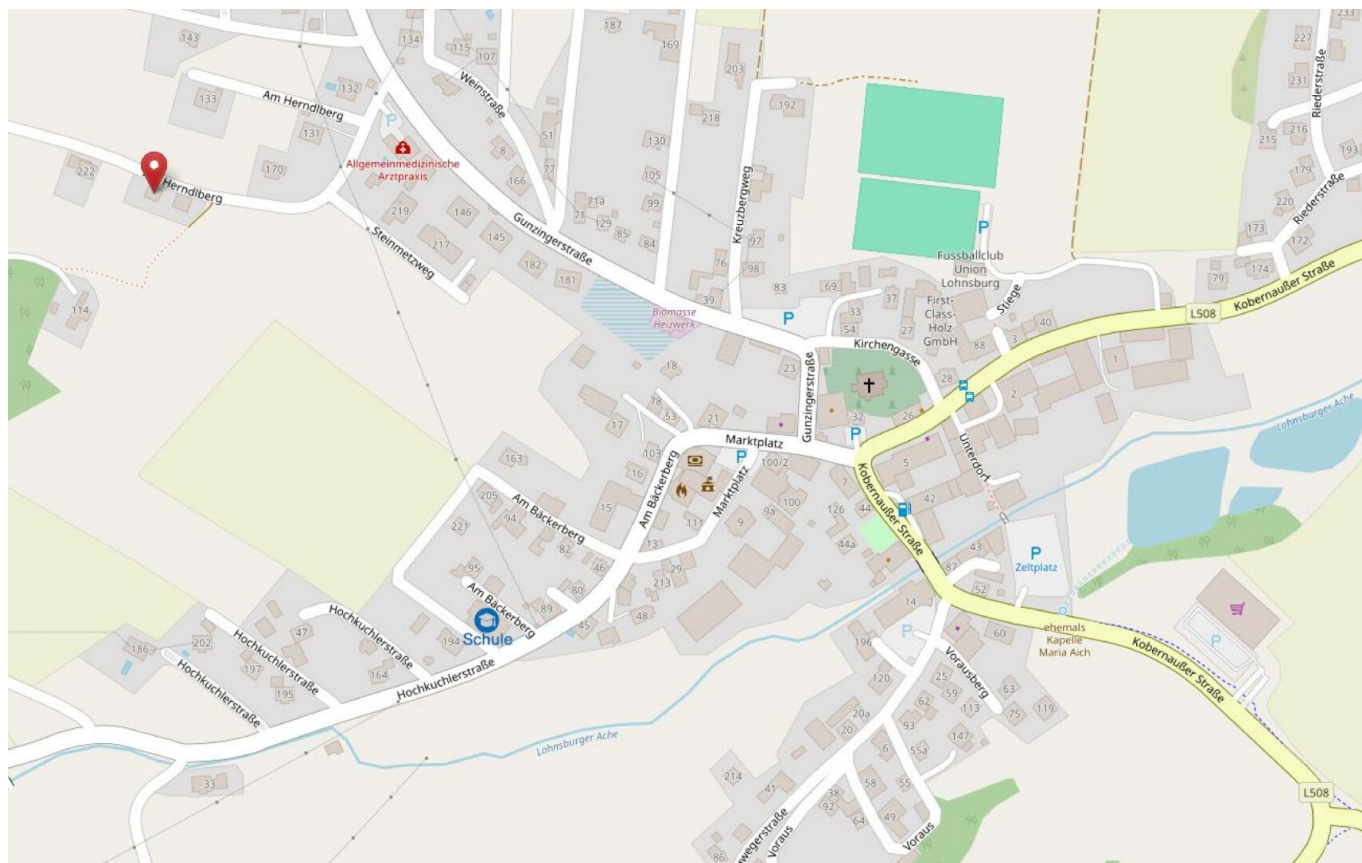




**Grundriss Untergeschoss**







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der schönsten Lagen von **Lohnsburg am Kobernaußewald**! 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bestehende Wohnfläche
- 2 Schlafzimmer
- hochwertiges Fertigteilhaus
- komplett mit Fußbodenheizung
- effiziente Wärmepumpe mit Flächenkollektoren



- extrem niedrige laufende Kosten
- durch Hanglage erweiterbar um ca. 50 m<sup>2</sup>
- 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