

**Naturparadies (rd. 4.300 m<sup>2</sup>) mit Zweitwohnsitzwidmung  
nahe der GIS in Lichtenberg**



4040 Lichtenberg, Geitenedt Straße 26 - Zweitwohnsitz - Außenansicht

**Objektnummer: 471**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Lichtenberg
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	114,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	14,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 218,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### MBA Gilbert Kagerer

marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53  
4224 Wartberg ob der Aist

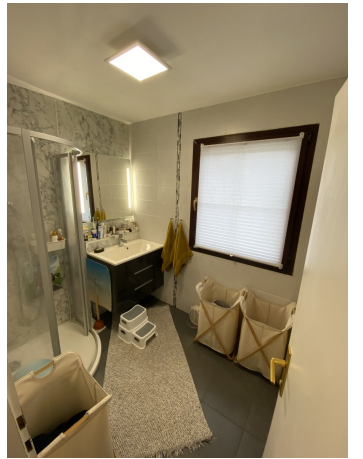




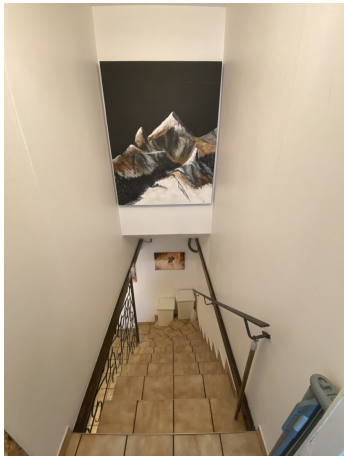




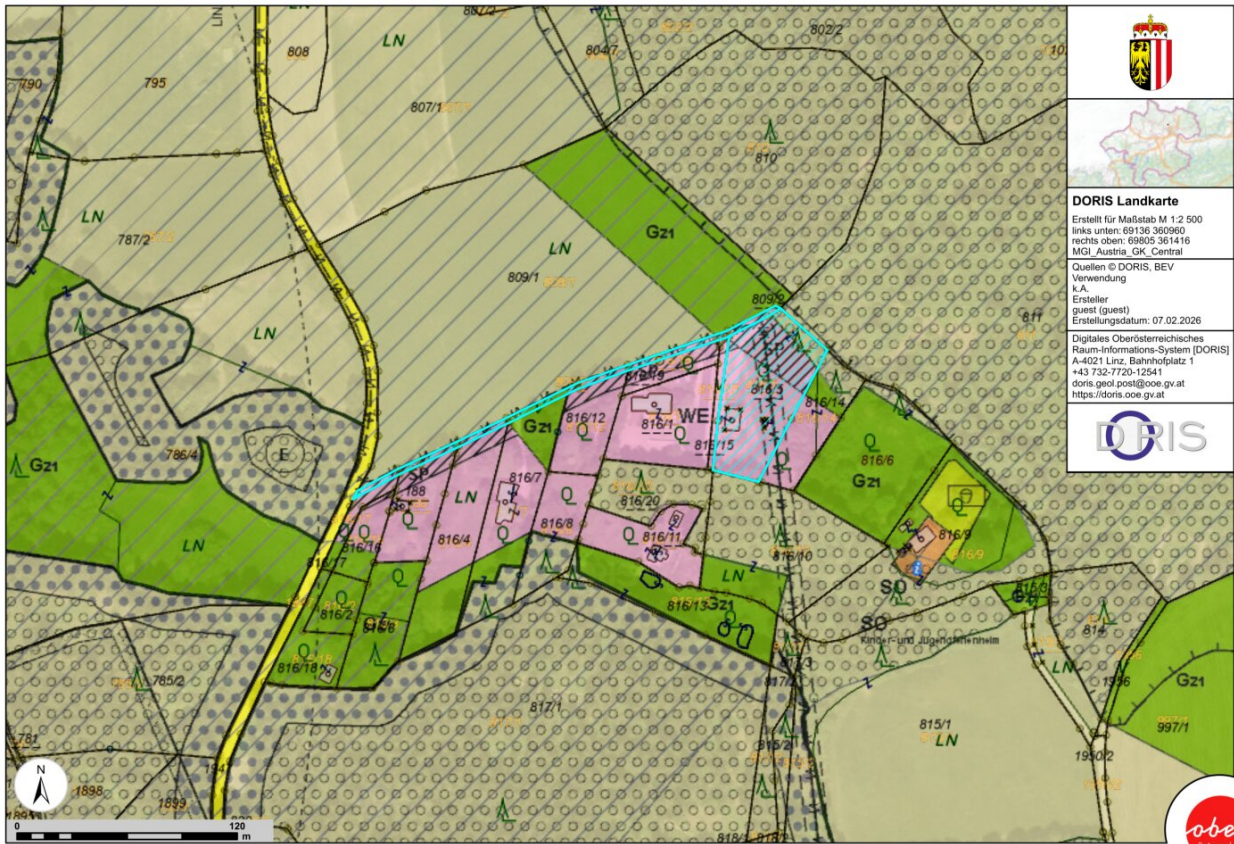
















**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:2.500  
 links unten: 69136 30090  
 rechts oben: 69805 361416  
 MGI Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 07.02.2026

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informations-System [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7725-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at





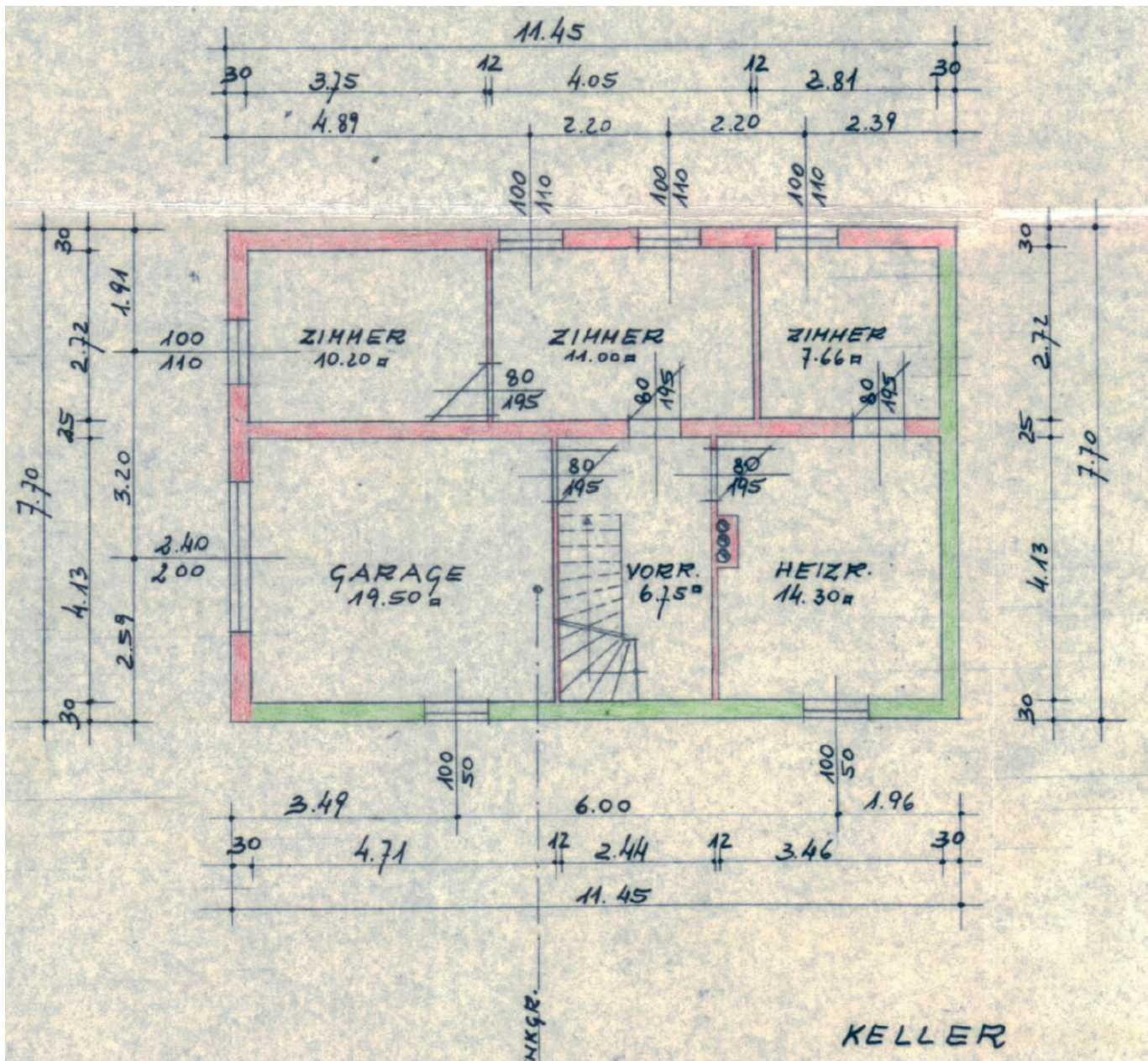




Exemplar, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstäblich





## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft mit Zweitwohnsitzwidmung ist mit einem 2-geschossigen (Gartengeschoß und Erdgeschoß) Wohngebäude aus 1971 mit 5 Zimmer, 2 Bädern, WC und 2 Terrassen sowie einer Garage bebaut.

Die beigefügten Bilder stellen das Gebäude in möblierten Zustand dar.

Das Gebäude ist aktuell teilmöbliert (siehe auch 360-Grad-Rundgang). 2002 wurde eine Pelletsheizung eingebaut und 2020 mit einer neuen Rutsche ausgestattet.

Das Warmwasser wird über einen 120 Liter Stromboiler aufbereitet (wäre auch mit Pelletsheizung möglich).

Im Jahr 2020 wurden beide Bäder sowie sämtliche Wasserleitungen erneuert.

Das Trinkwasser wird aus dem eigenen Brunnen bezogen. An der westlichen Grundstücksgrenze wurde 2023 eine Stützmauer errichtet.

### Highlights zusammengefasst:

- **Wohngebäude modernisiert mit rd. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 Terrassen**
- **Pelletsheizung und zusätzlicher Einzelofen im Wohnzimmer**
- **gesamt 5 Zimmer und 2 Bäder**
- **Garage + ausreichend Frestellplätze**
- **absolute Ruhelage in lebenswerter Höhenlage**
- **Nähe zur Landeshauptstadt Linz**

Für Fragen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Gilbert Kagerer, MBA, Tel. Nr. [0664 45 16 294](tel:06644516294)** sehr gerne zur Verfügung.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift und der Telefonnummer bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.