

Einfamilienhaus in Südhanglage mit Garage und Garten - Losenstein/Ennstal



sonnige Lage am Waldrand

Objektnummer: 2273_3082

Eine Immobilie von RE/MAX Alpha in Steyr

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4460 Losenstein
Baujahr:	ca. 1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	135,00 m²
Nutzfläche:	30,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	G 287,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	238.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Hofstetter

RE/MAX Alpha in Steyr
Berggasse 50
4400 Steyr



















Objektbeschreibung

Sanierungswürdiger Platz an der Sonne mit vielseitigem Gestaltungspotenzial!

In der Ennstal-Gemeinde Losenstein wartet ein Einfamilienhaus mit großzügigem Lebensraum auf Neuübernahme und Restaurierung.

Die Immobilie befindet sich in sehr sonniger Hanglage am Waldrand einer kleinen Siedlung, 2 km vom Ortszentrum entfernt. Die Zufahrtsstraße endet in einer Sackgasse.

Dieses im Jahr 1974 in Ziegelbauweise errichtete Wohnhaus punktet durch individuelle Architektur und ansprechenden Grundriss.

Wohn- und Nutzräume auf zwei Etagen, verbunden durch einen Stiegenaufgang im Hausinneren, prägen den Charakter des Einfamilienhauses.

Mit einer Grundgröße von 1.138 m², ca. 136 m² Wohnfläche, 36 m² Nutzfläche, einer ca. 16 m² großen Garage, einem ca. 10 m² gr. Wintergarten, einem Balkon und einem Gartenareal bietet diese Immobilie einen vielseitig nutzbaren Lebensraum. Neben der Garage findet man vor dem Haus eine Abstellfläche für weitere fünf PKW vor.

In beiden Wohnebenen prägt das großzügige Raumangebot mit teilweise offener Wohnraumgestaltung das Ambiente eines individuellen Wohngefühls.

Im Erdgeschoß befinden sich zwei Wohnräume, die als Schneiderwerkstätte und Probierraum gedient haben. Vorzimmer und Diele, WC mit Dusche, Kellerraum, Tanklager, Heiz- und Werkraum sowie die Garage ergänzen das Angebot.

Das Obergeschoß verfügt über drei Schlafzimmer, Küche, den offenen Wohn-Essraum mit Balkon, Badezimmer mit Wanne, Vorraum, ein separates WC und einen Wintergarten, der nachträglich über der Garage errichtet wurde.

Als Heizung steht eine Ölheizung bereit, wobei in beiden Etagen bereits eine Fußbodenheizung installiert wurde. Im Jahr 2010 erfolgte ein Ölkesselaustausch. Warmwasser wird mittels Solaranlage bzw. Heizung erzeugt.

Ausführung:

- Ytongbau
- Welleternitdach
- Ölheizung – neuer Heizkessel 2010
- Fußböden: Fliesen, Teppichboden, PVC
- Wintergarten
- Holzfenster 2-fach
- Holztüren
- Kaminofen (Entsorgung der Asche über EG)
- SAT-TV
- Internetanschluss (A1)
- Heizung: Fußbodenheizung + Heizkörper (Wintergarten, Garage)
- Warmwasser (400 l Speicher) – Solaranlage in Kombination mit Heizung

- Garage im Hausverbund, elektrisch bedienbares Einfahrtstor
- 5 Autoabstellplätze
- 2 Badezimmer (1x mit Wanne, 1x mit Dusche) – ein Zimmer pro Etage
- 2 WC (1 davon separat) – ein WC pro Etage
- Grander-Wasser

Außenanlagen:

- 5 Abstellplätze
- Gartenareal mit hohen Bäumen und Pflanzen, teilweise in Hanglage
- großflächige Pflasterungen
- Einfriedung: Stützmauer bei Grundgrenze zum Nachbarn
- Mauer zur Straße hin
- Gerätehütte
- ehemalige Senkgrube

Die Gemeinde Losenstein, auch 'Perle des Ennstales' genannt, lässt mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten aufhorchen. Unübersehbar droht die Burgruine Losenstein über dem Tal. Ein Hallenbad mit Dampfbad, Sauna und Solarium, markierte Mountainbikerouten, der Ennstal-Radweg, Kletter- und Wanderwege mit dem bekannten Wandergebiet 'Hohe Dirn', Reitställe, eine Tropfsteinhöhle, Nagelschmiedeweg mit Museum und ein Naturschutzgebiet bereichern das Angebot.

Ich freue mich über Ihre Anfrage und darauf, Ihnen im Rahmen einer Besichtigung die Vorzüge dieser Liegenschaft persönlich vorstellen zu dürfen!

Ich darf Sie noch darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 287.0 kWh/(m²a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 2.82

eeffizienz:

Klasse Faktor GesamE

tenergieeffizienz: