

## **Saniertes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Lunz am See**



**Objektnummer: 960/67320**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3293 Lunz am See
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	194,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	888,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	102,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Andres SCHATZ**

s REAL - Haag  
Höllriglstraße 13  
3350 Haag, Niederösterreich

T +43 676 5635992



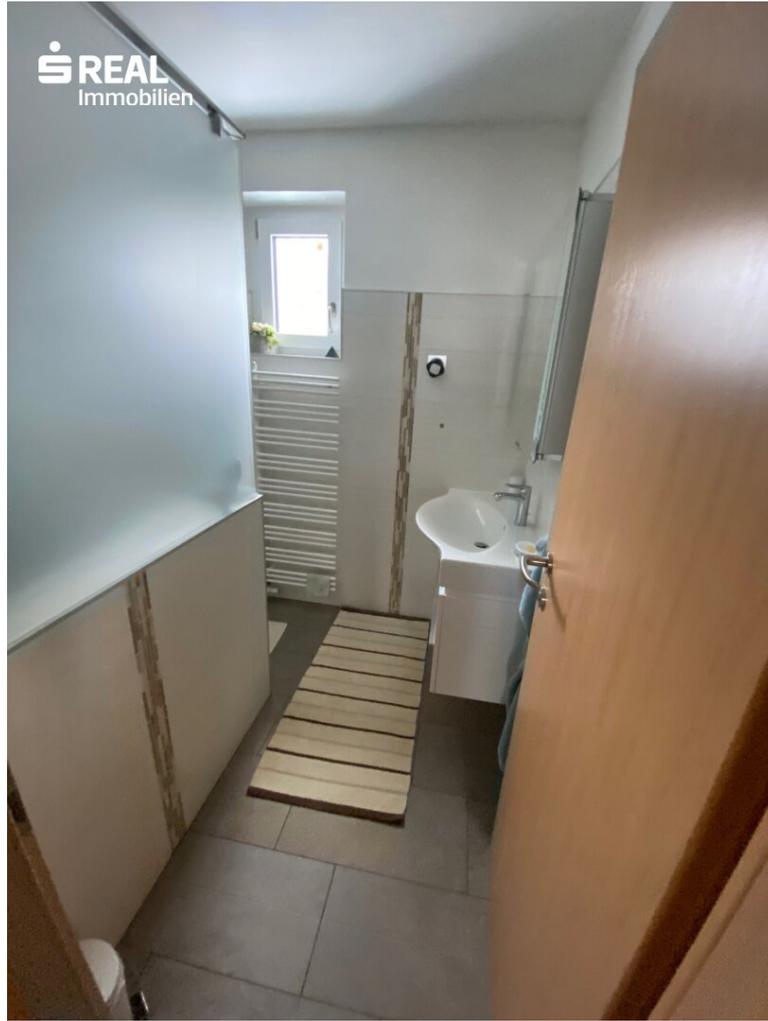






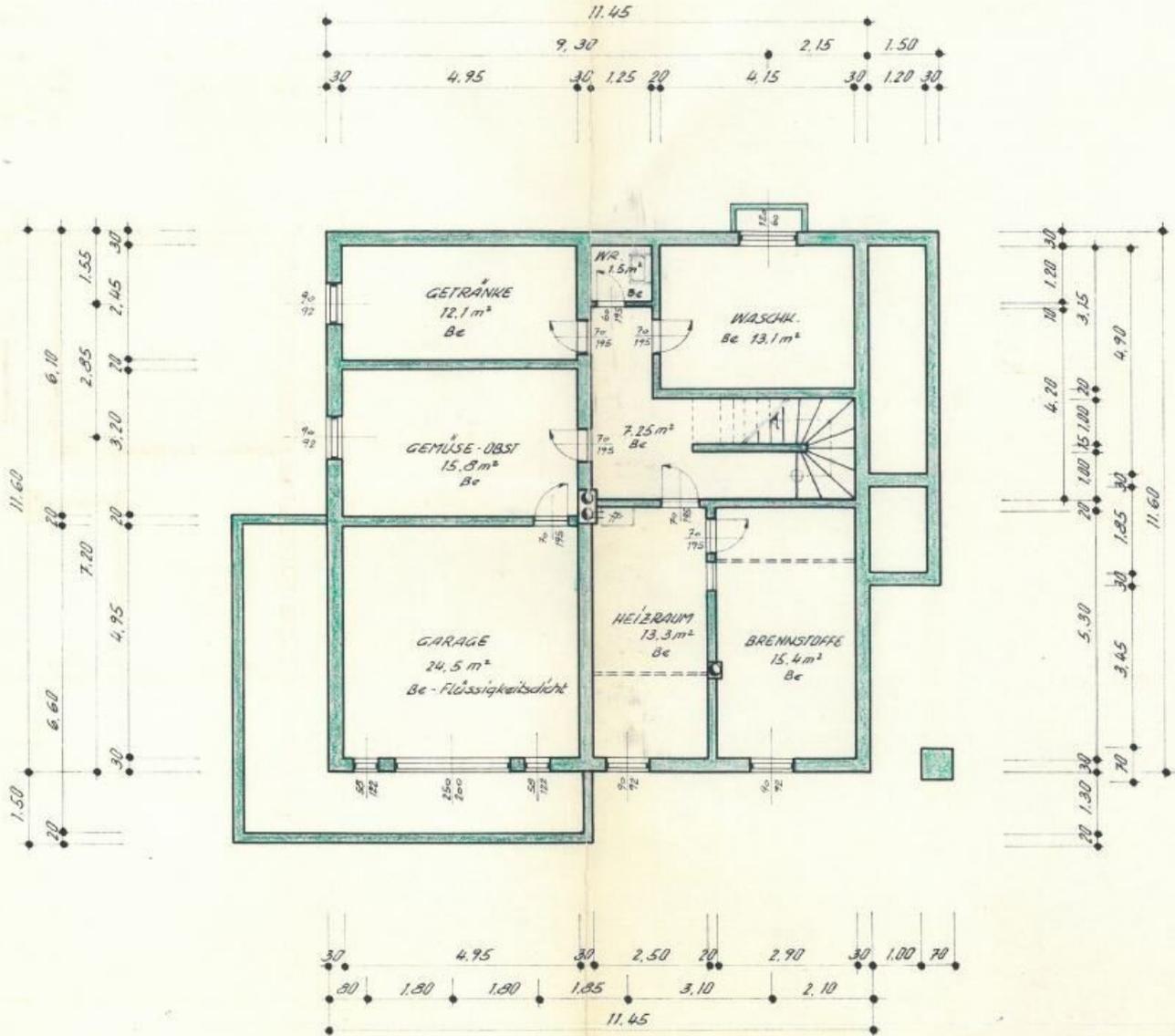






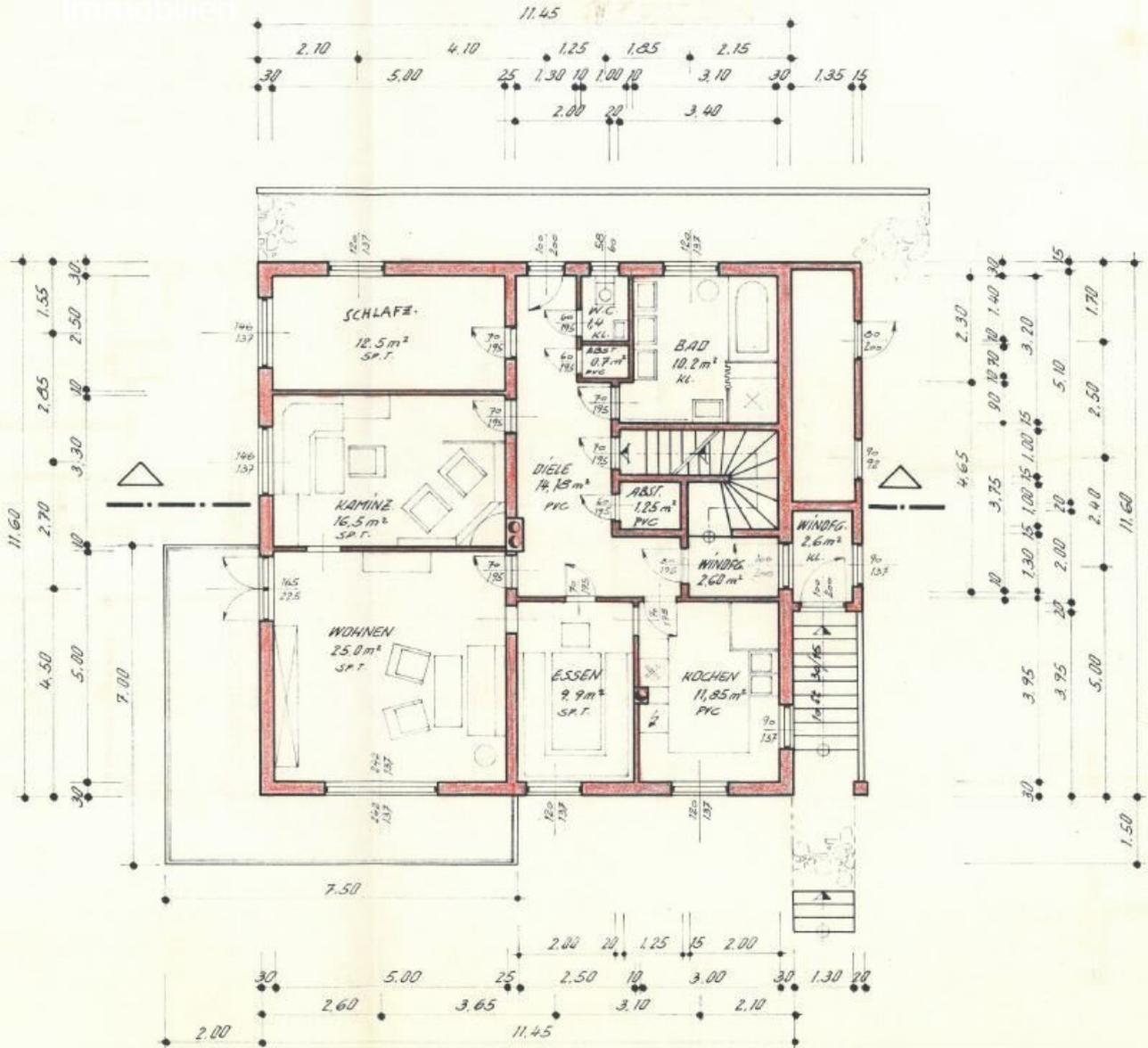
# KELLERGESSCHOSS

16/146.998/d  
Schlaiffe



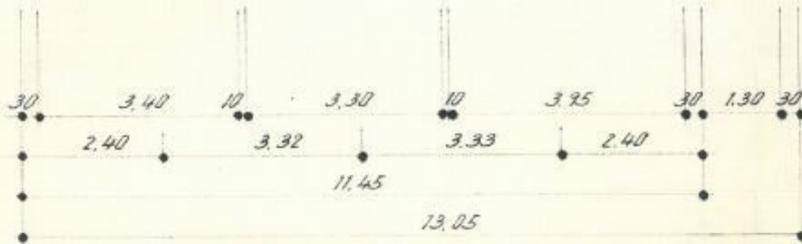
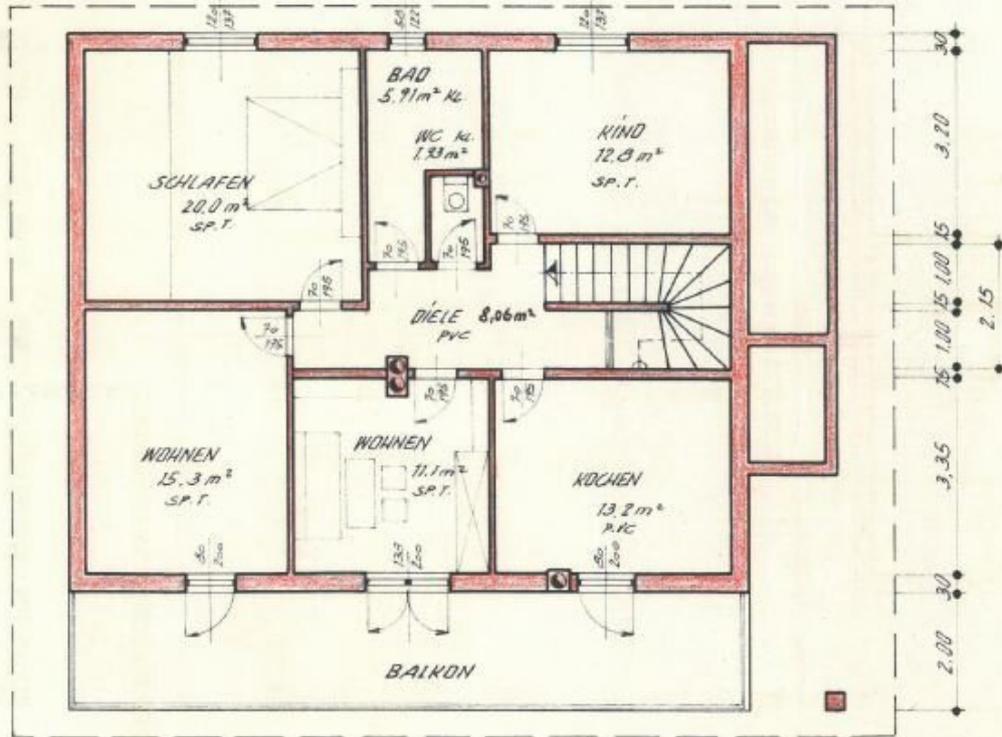
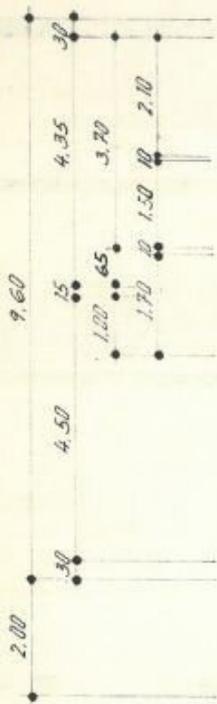
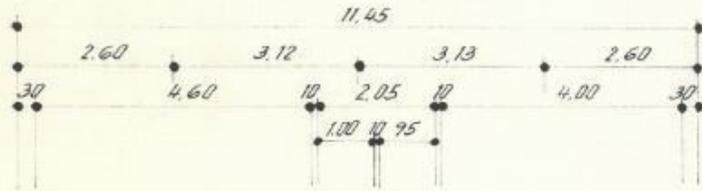
# ERDGESCHOSS

5 REAL  
immobilien



# DACHGESCHOSS

**REAL**  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Sonnengasse in Lunz am See und liegt in einer ruhigen Siedlungsrandlage.

Das Wohnhaus wurde 1980 in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügt über insgesamt 9 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Familie, Freunde und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ebenso ist das Haus voll unterkellert.

Die Wohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:

Keller - ca. 103 m<sup>2</sup>:

- Vorraum
- Waschküche
- 2 Lagerräume
- Heizraum
- Lagerraum für Brennstoffe
- WC
- Infrarotsauna mit Dusche
- Garage

EG - ca. 106 m<sup>2</sup>:

- Windfang 1
- Windfang 2
- Diele
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die überdachte Terrasse
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Bad
- WC
- 2 Abstellräume

DG - ca. 88 m<sup>2</sup>:

- Diele
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- zwei Schlafzimmer
- Kinderzimmer

- Bad
- WC

In den Wintermonaten sorgen der Anschluss an das lokale Fernwärmenetz und ein Kachelofen im Wohnzimmer für ein wohliges Wohnklima.

Weitere Details:

- BJ 1980
- Fenster wurden 2014 erneuert
- Fassade Erneuerung - 2016
- Sanierung Innenausbau 2018
- Infrarotsauna mit Dusche und WC im Keller
- Fußbodenheizung EG-Bad, WC und in der Infrarotsauna
- Prefadach
- Isolierung Decke Keller und Dachboden

Der Garten, die Loggia und die Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, die Natur zu genießen und gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Der perfekte Ort für Grillabende, Sonnenbäder oder entspannte Lesestunden.

Infrastruktur:

Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule u. Neue NÖ Mittelschule sind in Lunz am See vorhanden, ebenso ein praktischer Arzt, Zahnarzt, Bank, Lebensmittelgeschäft und Bioladen. Die Gemeinde Lunz am See ist durch die Mostviertel-Linie gut an das öffentlichen Verkehrsnetz angeschlossen.

Lunz am See liegt im Herzen des Mostviertels "in den Ybbstaler-Alpen" und bietet neben zahlreichen Wanderrouten den einzigen natürlichen See Niederösterreichs, den Lunzer See, sowie das Wildnisgebiet Dürrenstein mit Weltnaturerbe-Status.

Das Schigebiet Maiszinken ist ca. 5 Autominuten entfernt und bietet herrliche Pisten mit Naturschnee in allen Schwierigkeitsgraden.