



360° Rundgang! Tolles Architektenhaus mit gediegener Ausstattung!

635.000,00 € | 8 Zimmer | ca. 455,00 m²

3293 Lunz am See

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/33784
Vermarktung	Kauf
Objektart	Haus - Ein- und Mehrfamilienhaus
Lage	Lunz liegt im Ybbstal im Ötschergebiet
Baujahr	ca. 1980

DETAILS

Grundfläche	ca. 1.501,00 m²
Wohnfläche	ca. 455,00 m²
Zimmer	8
Keller	1
Geschosse	2
WC	6
Bad	3
Terrasse	2
Loggia	1
Garagenstellplätze	1
Freistellplätze	2
HWB Klasse	C
HWB Wert	99 kWh/m²a

fGEE Klasse	C
fGEE Wert	1.26
Heizung	ZH, Öl; Kachelofen, Solar

KOSTEN

Kaufpreis	635.000,00 €
Betriebskosten	352,00 €
Monatliche Kosten	352,00 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Wenn Sie ein wirklich schönes, durchdachtes Haus suchen, dann finden Sie es hier!
455 m² Wohnfläche auf 2 Etagen, dazu Vollkeller, auf einem Grundstück mit 1501 m², ein Traumhaus für Ihre Familie!

Großzügiger Wohnbereich auf mehreren Ebenen, zusätzlich Wohnsalons in jeder Ebene, zu jedem Schlafzimmer ein Badezimmer, 2 gediegene Küchen, im Erdgeschoß Küche im Landhausstil mit sonnendurchflutetem Essbereich, daneben eine Wirtschaftsküche, davor eine Terrasse mit Sonnenschutz mit Blick über den Garten.

Weitere Annehmlichkeiten in diesem Haus: ausgebauter Vollkeller mit Dampfkammer und Ruhraum mit WC/Dusche, Weinstüberl mit Weinkeller, Garage und 2 PKW-Abstellplätze vor dem Haus, eine Gartenhütte mit allen Geräten, sogar die Mülltonnen stehen in einem Holzverschlag.

Hochwertige Ausstattung im gesamten Haus, machen Sie sich selbst ein Bild!
Fußbodenheizung für das ganze Haus, tw. zusätzliche Radiatoren (Ölbrenner und Feststoffbrenner vorhanden) sowie Solar- und Photovoltaik-Anlage.
Massivhaus aus 1980, Dachausbau und Erweiterungen 1999.

Begeben Sie sich auf einen 360 ° Rundgang, ich begleite Sie gerne telefonisch.

Wenn Sie sich für eine Besichtigung anmelden möchten, dann bitte gerne unter Vorlage einer Finanzierungsbestätigung/Bankgarantie einer österreichischen Bank, danke!

Selbstverständlich finden die persönlichen Besichtigungen im Haus unter Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen statt: Abstand halten und kein Händeschütteln; Schutzmaske und Einweghandschuhe wollen Sie bitte mitbringen. Danke!

Bitte kontaktieren Sie mich im Kompetenzzentrum Melk:
Monika Büchsenmeister-Wahringer
3390 Melk, J. Prandtauer-Str. 8
0664/60517 51759

Ich bin immer auf der Suche nach Eigentumswohnungen und Häuser im Großraum Melk, denn dafür haben wir vorgemerkte Kunden!

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen oder doch lieber zu vermieten? Beratung durch Makler? Macht Sinn!

Professionalität und Kompetenz seit 2005 in Melk!



LAGEBESCHREIBUNG

Lunz am See liegt im Ötschergebiet an der Grenze zur Steiermark, ca. 150 Straßenkilometer von Wien entfernt.

Der Lunzer See ist bekannt für sein reines, auch im Hochsommer erfrischendes Wasser.

Auf der Seebühne finden kulturelle Veranstaltungen statt.

Im Ort befinden sich sehenswerte Bauwerke, z.B. das Amonhaus aus 1551, welches nach dem Urteil der Fachleute nach der RENovierung 2007 zu den schönsten Renaissancebauten in Österreich zählt.

Lunz hat eine der schönsten gotischen Kirchen der Umgebung. Sie wurde in der 2. Hälfte des 15. Jhdts. als zweischiffige Hallenkirche errichtet. Sie war ein vielbesuchtes Wallfahrtsziel ("Maria im goldenen Sessel") auf dem Pilgerweg nach Mariazell.

Bergsteigerdorf Lunz am See:

Als eines von 20 Bergsteigerdörfern des Österreichischen Alpenvereins zählt Lunz am See zu den Alpinismuspionieren in Niederösterreich. Die Berge und das Bergsteigen haben im kulturellen Selbstverständnis der Einheimischen und Gäste einen hohen Wert. Hier ist das Bewusstsein über den notwendigen Einklang zwischen Natur und Mensch noch lebendig und man respektiert natürliche Grenzen. Weniger, dafür besser, das ist die Devise.

Der höchste Punkt der Gemeinde ist der 1.878 m hohe Dürrenstein. Weitere wichtige Gipfel in und um Lunz am See sind der Ötscher (1.893 m), Hochkar (1.808 m) Maiszinken (1.075 m) und Lunzberg (1.004 m).

Informationen über die Gemeinde Lunz am See (siehe auch www.lunz.at):

Einwohner: ca. 1800.

Fläche: 10000 ha, davon sind 8500 ha Waldfläche

Ärzte; Kassenarzt, Zahnarzt, Wahlärztin, Physiotherapeuten

Kindergarten, Volksschule und Mittelschule sind ebenfalls vorhanden sowie eine Kleinkindbetreuung.

Mobilität in Lunz am See:

Die Gemeinde Lunz am See ist durch die Mostviertel-Linie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen:

www.vor.at, ww.mostviertel-linie.at

Radfahren: nextbike-Fahrradverleih

Touristische Angebote: Ötscherland-Express (Schmalspurbahn), Skibusse

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposés entstehen, aus.

IHRE BETREUERIN



MONIKA BÜCHSENMEISTER-WAHRINGER

Email: **monika.buechsenmeister-wahringer@riv.at**

Mobil: **0664 60 517 517 59**

