Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

#0001011899

Eigentum in Lunz am See – frisch renoviert, Einzug ab Herbst 2026

3293 Lunz am See

Kaufpreis:	ab 130.500,00 €
Zimmer:	3

IHR BETREUER

Reinhard Gansch
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.gansch@riv.at
+43 664 60 517 517 58

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

Historie trifft moderne Wohnkultur

Ein Haus, das bereits 1786 urkundlich erwähnt wurde, erwacht gerade zu neuem Leben.

Über Jahrhunderte hinweg war dieses Gebäude ein stiller Zeuge der regionalen Geschichte – nun wird es behutsam revitalisiert und in eine moderne Wohnanlage verwandelt, die den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Die historische Substanz bleibt sichtbar und spürbar:

Schon beim Betreten empfängt ein großzügiger Eingangsbereich mit originalem Gewölbe die Bewohner und Besucher. Dieses architektonische Erbe verleiht dem Haus eine Atmosphäre, die man heute kaum mehr findet – authentisch, kraftvoll und voller Charakter.

Gleichzeitig entsteht hier ein Wohnprojekt, das den Anforderungen moderner Lebensqualität gerecht wird. Insgesamt 17 neue Wohnungen werden geschaffen – jede einzelne sorgfältig geplant, um Raumgefühl, Licht und Funktionalität optimal zu verbinden.

Die Wohnungsgrößen reichen von 41 m² bis 70 m² und bieten damit ideale Lösungen für Singles, Paare oder Menschen, die einen Zweitwohnsitz in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs suchen.

Viele Einheiten verfügen über Eigengärten oder Balkone, die den Blick ins Grüne öffnen und ein Gefühl von Freiheit vermitteln.

Ein Lift sorgt für barrierearmen Zugang zu allen Ebenen, und für jede Wohnung steht ein eigener Parkplatz zur Verfügung – ein Komfort, der in historischen Gebäuden selten realisierbar ist.

Im Dachgeschoss entstehen praktische Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum bieten und das Wohnen noch angenehmer machen.

So verbindet dieses Projekt auf einzigartige Weise Geschichte und Zukunft:

Ein traditionsreiches Haus, das über 240 Jahre lang Bestand hatte, wird nun zu einem Ort modernen Wohnens – mit Respekt vor seiner Vergangenheit und einem klaren Blick auf die Bedürfnisse der Menschen von heute.

Für detaillierte Informationen fordern Sie ein umfangreiches Exposé bei uns an, wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

EINHEITEN

Nummer	Fläche	Zimmer	Preis
Top 1	65,97 m²	2	205.618,83 €
Top 2	41,83 m²	2	130.437,54 €
Top 3	61,97 m²	2	166.729,89 €
Top 4	51,45 m²	2	148.583,71 €
Top 5	57,25 m²	2	169.323,75 €
Top 6	54,88 m²	2	166.729,89 €
Top 7	49,75 m²	2	143.398,70 €
Top 8	57,44 m²	2	166.729,89 €
Top 9	68,76 m²	2	197.839,95 €
Top 10	69,34 m²	2	195.248,81 €
Top 11	61,75 m²	2	174.508,77 €
Top 12	60,10 m²	2	164.138,74 €
Top 13	55,12 m²	2	151.177,58 €
Top 14	59,15 m²	2	143.398,70 €
Top 16	61,48 m²	2	156.362,59 €
Top 17	70,63 m²	2	177.099,91 €

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2026
Baustatus	Im Bau
Heizung	Fernwärme: Holz
Stellplätze	Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	25.10.2023
Gültig bis	24.10.2033
HWB-Wert	55,70
HWB Klasse	C
fGEE Wert	96,00
fGEE Klasse	G

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Schlafzimmer	1

MERKMALE

Lage	Nordwesten
Ausblick	Bergblick
Gebiet	Wohngebiet, Ortslage, Siedlungslage, Am Stadtrand, Am Wasser
Räume und Flächen	Dachboden
Sonderausstattung	Rollstuhlgerecht, Seniorengerecht, Fahrstuhl / Lift, Rollladen

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Ortsüblich erschlossen
Anschlüsse	Internetanschluss, Glasfaserinternetanschluss
Fußboden	Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Unmöbliert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine

AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Ausstattung & Bauzustand

Die Wohnung befindet sich im **belagsfertigen Zustand** und bietet damit die ideale Grundlage, um die Innenausstattung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die **Wände sind bereits frisch ausgemalt**, wodurch ein heller und gepflegter Gesamteindruck entsteht.

Böden & Oberflächen

Die **Fußböden werden in Eigenleistung verlegt**, was zukünftigen Eigentümern maximale Freiheit bei Materialwahl und Design ermöglicht – von hochwertigem Parkett bis zu modernen Feinsteinzeug- oder Vinylböden.

Sanitärräume

Das **Badezimmer sowie das WC sind bereits vollständig verfliest** und präsentieren sich in einem modernen, pflegeleichten Zustand. Die vorbereitete Installation ermöglicht eine unkomplizierte Fertigstellung mit den gewünschten Sanitärprodukten.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	164,93 €	inkl. 10% USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	22,00 €	inkl. 20% USt.
Betriebskosten Lift	42,00 €	inkl. 20% USt.
Heizkosten	67,40 €	inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	296,33 €	inkl. USt.
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

• **Aufgrund des Neubaus wird vorerst auf die Einhebung der Reparaturrücklage verzichtet.**

Die Reparaturrücklage wird erst nach Fertigstellung des Gebäudes und nach Beschluss der Eigentümergemeinschaft eingehoben.

• **Die angegebenen Heizkosten entsprechen der Grundpauschale.**

Die endgültige Abrechnung erfolgt nach dem tatsächlichen Verbrauch gemäß den individuellen Zählerständen.

• **Die Betriebskosten für den Lift basieren auf Erfahrungswerten vergleichbarer Objekte.**

Die endgültigen Kosten werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

LAGE UND UMGEBUNG

Lunz am See, eingebettet in die malerische Landschaft Niederösterreichs, bietet eine einzigartige Kombination aus Naturidylle und charmantem Dorfleben. Umgeben von sanften Hügeln und kristallklaren Seen, ist dieser Ort ein Paradies für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Hier finden Sie zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Schwimmen, die direkt vor der Haustür beginnen. Die Gemeinde überzeugt mit einer angenehmen Infrastruktur, in der traditionelle Gastfreundschaft und modernes Wohnen harmonisch zusammenfinden. Ob als neuer Wohnsitz oder als Rückzugsort für die Ferien – Lunz am See versprüht eine Atmosphäre von Gelassenheit und Lebensqualität, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an umliegende Städte, was Komfort und Flexibilität garantiert. Ein idealer Ort für alle, die Naturverbundenheit und Lebensqualität in Einklang bringen möchten.

INFRASTRUKTUR

Kultur & Freizeit

- < 500m: Hammerherrenmuseum
- < 500m: Haus der Wildnis
- < 500m: Barzflex Workoutpark Lunz am See
- < 1km: Auslaufkammer Lunzdüker
- < 1km: Kraftsportverein Lunz am See

Einkauf

- < 500m: PCH IT Solution Gmbh
- < 500m: Genuss Platz'l
- < 500m: Haar-Genau Claudia
- < 500m: Raiffeisen-Lagerhaus Mostviertel Mitte Egen Lunz Lagerhaus

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisenbank

Gaststätten

- < 500m: Treffpunkt Wildnis
- < 500m: Y9 Café
- < 1km: Landhotel Restaurant Zellerhof

Bildung

- < 500m: Allgemeine Sonderschule
- < 500m: Volksschule
- < 500m: Neue NO Mittelschule
- < 500m: Öffentliche Bibliothek Lunz am See
- < 500m: Kindergarten
- < 500m: MS Lunz

Öffentliche Einrichtung

- < 1km: Polizeiinspektion Lunz am See
- < 1km: Freiwillige Feuerwehr Lunz am See

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Finanzierungsanfrage

WTC_Folder

Auszug historische Besitzer

voibos - Sonnengangberechnung

Website Gemeinde Lunz am See

Lunz am See Wikipedia

Lunz am See Mostvierteltorismus

Lunzer See

Haus der Wildnis

Ihre Bank vor Ort

Ihre Finanzierungsspezialisten

Sonnenlicht-Simulation