

**NATUR PUR! Bauernhaus in Lunz am See, Rückzugsort  
inmitten unberührter Natur**



**Objektnummer: 1757/105**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3293 Lunz am See
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	224.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20

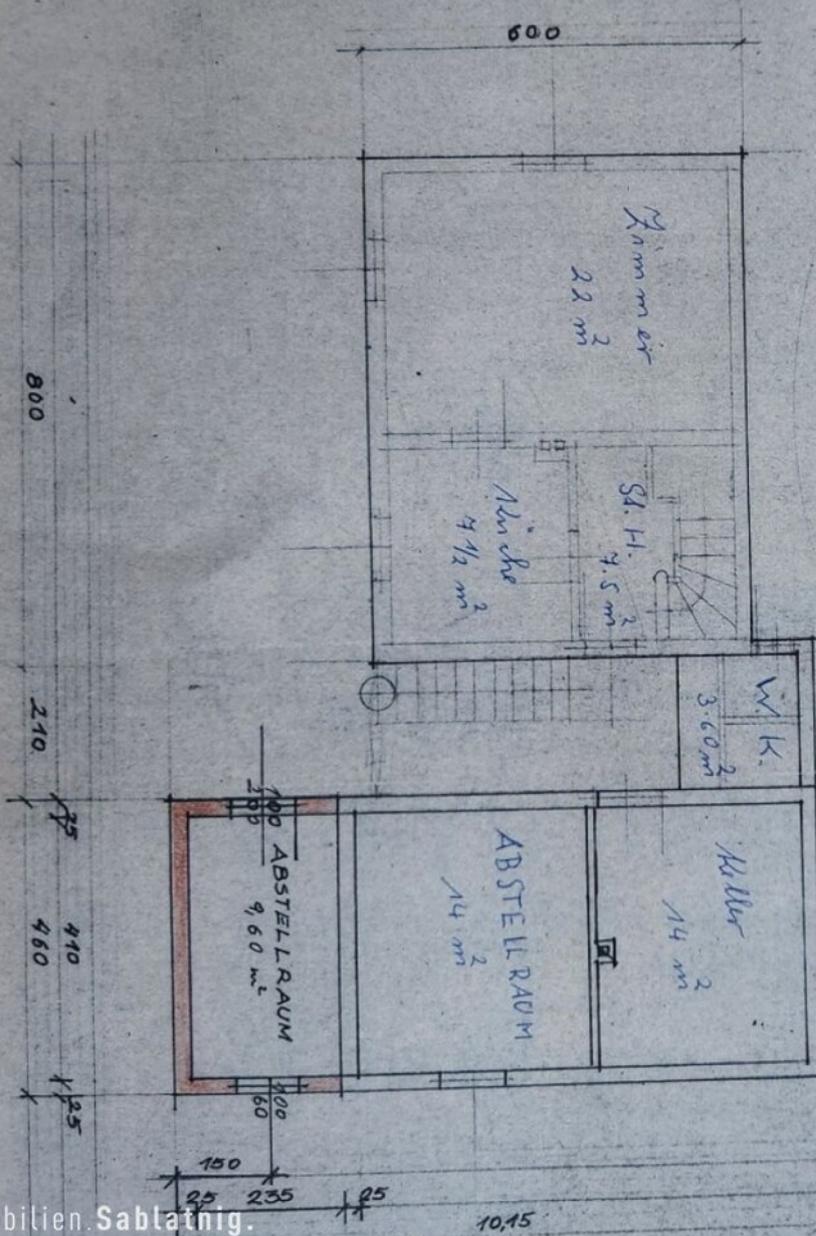
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



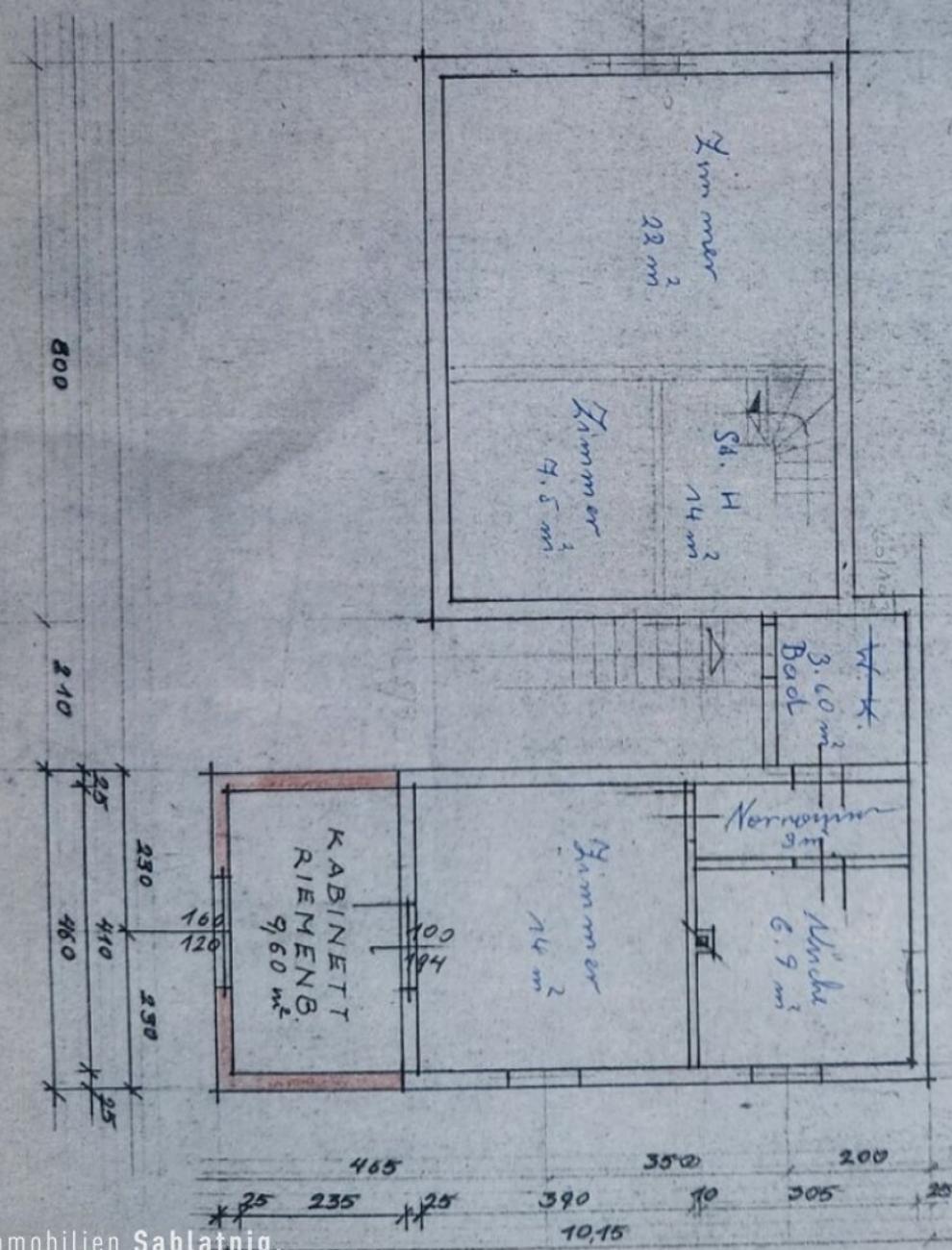




ERDGESCHOSS-GRUNDRISS



OBBERGESCHOSS - GRUNDRISS



## Objektbeschreibung

### Entdecken Sie Ihr Traumhaus im Herzen der Natur!

Sind Sie auf der Suche nach einem idyllischen Rückzugsort in ländlicher Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Dieses malerische Bauernhaus in der charmanten Gemeinde Lunz am See in Niederösterreich bietet eine perfekte Oase für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> erfüllt dieses Anwesen alle Ansprüche an ein behagliches Familienheim.

### Eckdaten:

Objektart: Bauernhaus

Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 1.656 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 1.356 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 7

### Objektbeschreibung

Dieses traditionelle Bauernhaus in Lunz am See vereint ländlichen Charme mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, in einer malerischen, naturnahen Umgebung zu leben. Eingebettet in die unberührte Landschaft des Naturparks Ibstaler Alpen, gewährleistet es eine ruhige Lebensweise fernab des städtischen Trubels.

Der massiv gebaute Baukörper imponiert mit seinem authentischen Landhausstil und eignet sich hervorragend für Familien oder als Feriendomizil. Die großzügig gestalteten Wohnräume ermöglichen zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

### Im Obergeschoss finden Sie:

- Eine voll ausgestattete Küche
- Ein Arbeitszimmer
- Eine einladende Wohnstube
- Ein Badezimmer mit Eckbadewanne und WC

### **Das Erdgeschoss, erreichbar über eine traditionelle Holztreppe, umfasst:**

- Eine zusätzliche kleine Küche
- Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Eine Waschküche
- Eine großzügige Vorratskammer
- Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC

**Ein besonderes Highlight ist das reizvolle Rondell, umgeben von Sträuchern, das nicht nur einen Rückzugsort in der Natur bietet, sondern auch einen Grillplatz mit Räucherofen – perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.**

### **Ausstattung und Besonderheiten:**

- Zwei Garagen sowie Nebengebäude mit Dachböden
- Zentrale Heizungsanlage (Öl, 3.000 Liter Erdtank) oder alternativ mit Scheitholz beheizbar
- Neue Holz-Aluminiumfenster im gesamten Haus
- Vollwärmeschutz und ein neues Dach
- Zwei Badezimmer mit WC
- Begehbarer Kleiderschrank
- Holzofen im Erdgeschoss für zusätzliche Gemütlichkeit
- Möglicher Glasfaseranschluss
- Strom- und Festnetzanschluss (A1 Internet verfügbar)
- Hauseigene Kläranlage
- Wasserversorgung durch frisches Bergquellwasser (Reallast gesichert)
- Zwei Fischzucht-Teiche
- Hochbeete mit eigenem Brunnen

- Holzlagerplatz und Werkstatt für handwerkliche Tätigkeiten
- Einige Sanierungsarbeiten erforderlich, insbesondere in den Bodenbelägen, der unteren Küche und im Schlafzimmer

## Fazit

Dieses einzigartige Bauernhaus kombiniert traditionelle Bauweise mit modernem Wohnkomfort und bietet enormes Potenzial für ein naturnahes Leben oder als Rückzugsort mit außergewöhnlichem Charme. Dank der vorhandenen Infrastruktur ist das Haus sofort beziehbare, während die noch erforderlichen Sanierungsarbeiten nach und nach durchgeführt werden können.

Lassen Sie sich von der unvergleichlichen Atmosphäre dieses Anwesens begeistern!

## Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Daniel Robin Schmidt**

**Telefon: 0676 555 555 3920**

**E-Mail: [schmidt@immoilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immoilien-sablatnig.at)**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Universität <3.000m

Kindergarten <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Polizei <3.500m

Post <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap