



#0004004441

## Gepflegtes Haus mit traumhafter Aussicht

4460 Losenstein



Purchase price: 420.000,00 €

Living Area: 164,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Teresa Mayr  
Junior-Maklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
t.mayr@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8414





## DESCRIPTION

Schönes Einfamilienhaus in Hanglage auf der Losensteiner "Sunseite" mit Blick in den Ort, auf die Burgruine sowie die umliegende Berglandschaft.

Das Anfang 1980 errichtete Haus wurde um das Jahr 1987 erweitert und besticht seitdem mit seinem großzügigen Wohnbereich, welcher nun gut 40m<sup>2</sup> umfasst. Das Gebäude gliedert sich in mehrere Halbstöcke und verteilt die Wohnfläche auf mehrere Ebenen.

In der Eingangsebene befindet sich der Windfang, der Garderobenbereich, ein WC sowie die große Küche mit Esstisch und Speis mit Fenster.

Über die Stiege beim Eingangsbereich gelangt man auf die nächste Ebene, welche das Herzstück des Hauses bildet. Hier befindet sich der Wohn-/Essbereich, welcher mit Möbeln von Team7 ausgestattet wurde. Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer ein großer Kachelofen. Highlight ist definitiv die Terrasse mit wunderschönem Fernblick und elektrischer Beschattung.

Auf der nächsten Ebene befindet sich ein Kellerraum, der Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum mit Entkalkungsanlage sowie der Wellnessbereich. Der Wellnessbereich wurde vor ca. 15 Jahren geschaffen und besteht aus einer gemütlichen Sauna und einer geräumigen Dusche mit Fuß- sowie Wandheizung.

Auf der Gartenebene befinden sich die beiden Schlafräume, einer mit Schlafzimmernmöbel von Team7 ausgestattet, das Bad mit Waschtisch, Dusche und Bidet sowie ein separates WC und der Zugang zum Garten. Das große Schlafzimmer besteht aus zwei zusammengelegten Räumen, die bei Bedarf wieder geteilt werden können. Die Parkettböden in den Wohnbereichen wurden 2021 erneuert.

Am Dach befindet sich eine 2022 installierte PV-Anlage mit ca. 11,9 KWp.

Zum Haus gehört ein Stück Wald (ca. 2041m<sup>2</sup>) sowie eine kleine Grünflächen (ca. 157m<sup>2</sup>), und ein Baugrundstück mit 563m<sup>2</sup>, welche sich unterhalb des Hauses befinden.

Das Haus wurde stets gepflegt und modernisiert. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

Nicht barrierefrei.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1980
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open, 2 x Garage

### AREAS

Living Area	ca. 164 sqm
Base Area	ca. 3.838 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	09.06.2024
Valid until	08.06.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	186,00
HWB Class	 E
fGEE Value	1,58
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	2

Fußbodenheizung und Radiatoren  
Wellness-Bereich mit Sauna und Dusche  
Möbel im WZ/SZ von Team7  
Entkalkungsanlage BWT  
elektr. Markise über der Terrasse im OG



Innen-Rollos im Wohnbereich

tlw. Fliegengitter

Haustüre mit Gegensprechanlage

Luft-Wärmepumpe

PV-Anlage (ca. 11,9kWp - 2022)

Alarmanlage

Garage mit elektr. Toren, Wasser- und Kraftstromanschluss



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	420.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	420.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### Entfernungen:

Ternberg: ca. 9 km

Großraming: ca. 12 km

Steyr: ca. 25 km

Linz: ca. 65 km

Den nächstgelegenen Supermarkt erreichen Sie in ca. 2 Autominuten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im nahegelegenen Ternberg bzw. Steyr. Der Bahnhof Losenstein ist zu Fuß ungefähr einen Kilometer entfernt und bietet Verbindungen ins Ennstal oder über Steyr und St. Valentin nach Linz.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der örtliche Kindergarten. Eine Volks- sowie Mittelschule befinden sich ebenfalls im Ort.



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

