

**NEU im Angebot - Wohnensemble Wohnhaus /  
Wohnungen - höchster Wohnkomfort**



**Objektnummer: 1937/7646074**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich                                |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4923 Lohnsburg am Kobernaußerwald         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 670,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                           |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

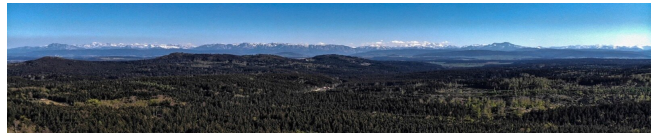
## Ihr Ansprechpartner

**Karin Hattinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885 303  
H +43 6648185360

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



## Objektbeschreibung

**Diese Kaufgelegenheit verbindet die Möglichkeit Ihren persönlichen Wohnhaustraum mit zusätzlichen Ertragsmöglichkeiten / Mieteinheiten perfekt zu kombinieren.**

**Interessant gestaltet sich nicht nur die Architektur und der Panoramablick - hervorzuheben ist vor allem die Nähe zum Salzkammergut, Salzburg, Ried, Wels, Linz und dem angrenzenden Bayern mit München, Passau etc.**

### **Zwei Baukörper – viele Möglichkeiten:**

- Das Wohnhaus: Neubau zweier luxuriösen Wohneinheiten – Infinitypool – Fernsicht
- Die „Schule“ / Bauteil West: Kernsanierte sechs Wohnungen für höchste Lebensqualität
- Die Freifläche: Gartenanlagen, Garagen, Carports, Freistellplätze

### **Zum Wohlfühlen:**

- großzügige Loggien mit unverbaubarem Fernblick über den Kobernaußerwald
- Raumhöhen über drei Meter schaffen ein großzügiges Wohngefühl.

### **Technisches Highlights:**

- Neubau 2015 / Kernsanierung 2015
- Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik und Fußbodenheizung

- Hochwertige Keramiken und Bodenbeläge
- Teilmöblierung (Küche, Einbaukästen, Badezimmer)

### **Potenzial & Flexibilität:**

- Eigennutzung der beiden Wohneinheiten im Wohnhaus
- Ertragserzielung von sechs Wohnungen im Bauteil West
- Ertragserzielung der gesamten Wohnhausanlage – acht Wohnungen
- Einzelabverkauf der insgesamt acht Wohnungen
- Ihre Wohnideen mit viel Platz auf höchstem Niveau

### **Zusammengefasste Flächen:**

- Grundstücksgröße 2.296 m<sup>2</sup>
- reine Wohnnutzfläche: ca. 678 m<sup>2</sup>
- Loggien: ca. 216 m<sup>2</sup>
- Garagen, Werkstatt, Lager: ca. 175 m<sup>2</sup>

- Terrassen: ca. 200 m<sup>2</sup>
- Gärten: ca. 350 m<sup>2</sup>
- Carport: ca. 75 m<sup>2</sup>
- Parkplätze: ca. 125 m<sup>2</sup>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <7.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap