

## Kontakt

### Robert Kirchgassner

Mobil : +43 664/88544820  
Fax : +43 6225/83571  
E-Mail : r.kirchgassner@poetsch-immo.at  
Büro : Poetsch Immobilien GmbH  
Adresse : 5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/10769**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **5221 Lochen**  
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**  
Wohnfläche: **97,50 m²**  
Zimmer: **4**

## Beschreibung

### Exklusives Reihenhhaus in Lochen am See

Zwischen Mattsee und Lochen am See, im Ortsteil Astätt, entstanden 2018 sechs hochwertige Reihenhäuser mit einer großzügigen Wohnfläche von 97 m² und ca. 46 m² ausbaubarem Dachgeschoß. Sie sind voll unterkellert und mit einem Autofreistellplatz sowie einem Carport ausgestattet. Die nächsten Infrastruktureinrichtungen und der Badestrand sind ca. 2 km entfernt. Der beschauliche Ort Lochen hat ca. 3000 Einwohner. Die Mozartstadt Salzburg erreicht man problemlos mit dem Auto in ca. 25 Minuten.

Im Erdgeschoß befindet sich der großzügig gestaltete Wohn-Essbereich mit offener Küche. Von dort gelangt man auf die wunderschöne Sonnenterrasse und anschließend zum eigenen Garten mit einer Größe von 42 m². Weiters beinhaltet das Erdgeschoß ein Gäste-WC, sowie einen Abstellraum. Im Obergeschoß findet man zwei Kinderzimmer mit Ausgang auf den Balkon und ein Elternschlafzimmer vor. Das moderne Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Wanne ausgestattet. Das Dachgeschoss ist individuell ausbaubar - ideal für Arbeiten und Wohnen in einem.

Die Niedrig-Energie-Häuser werden mittels Fußbodenheizung über die hauseigene energieeffiziente Erdwärmeheizung mit Tiefenbohrung beheizt. Das Objekt weist eine gut durchdachte Raumaufteilung auf und befindet sich inmitten einer herrlichen Naturlandschaft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner: Hr. Kirchgassner Tel. 0664 88 544 820

|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| Kaufpreis:                       | <b>Preis auf Anfrage</b>     |
| Betriebskosten inkl. Heizkosten: | <b>€ 194,-</b>               |
| Käuferprovision:                 | <b>3% zuzüglich 20% MwSt</b> |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche:       | <b>97,50 m²</b>      |
| Grundstücksgröße: | <b>ca. 115,00 m²</b> |
| Nutzfläche:       | <b>205,00 m²</b>     |
| Terrassenfläche:  | <b>11 m²</b>         |
| Balkonfläche:     | <b>6 m²</b>          |
| Kellerfläche:     | <b>49 m²</b>         |

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| beziehbar ab:         | nach VB                  |
| Zimmer:               | 4                        |
| Bäder:                | 1                        |
| WC:                   | 2                        |
| Keller:               | voll unterkellert        |
| Abstellplatz:         | 1                        |
| Anzahl d. Balkone:    | 1                        |
| Anzahl der Terrassen: | 1                        |
| Möbliering:           | Küche                    |
| Heizung:              | Erdwärme - Tiefenbohrung |
| Baujahr:              | 2018                     |
| Zustand:              | sehr gut                 |
| Lärmbelastung:        | absolute Ruhelage        |
| Garage:               | 1                        |
| HWB:                  | 25.0 kWh/(m²a)           |
| FGEE:                 | 0.65                     |

---

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Aussichtslage, Ländliche Lage, Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 3; **Ausstattung:** Bad, Küche, Kamin, Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Trockner, unterkellert, Waschmaschine, Neubau; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---











