

Exklusiver Landtraum mit höchster Wohnqualität in Winden am See



Objektnummer: 811

Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7092 Winden am See
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	350,00 m²
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.782,14 €
Betriebskosten:	64,00 €
USt.:	6,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

ING. Christian Domnanovich

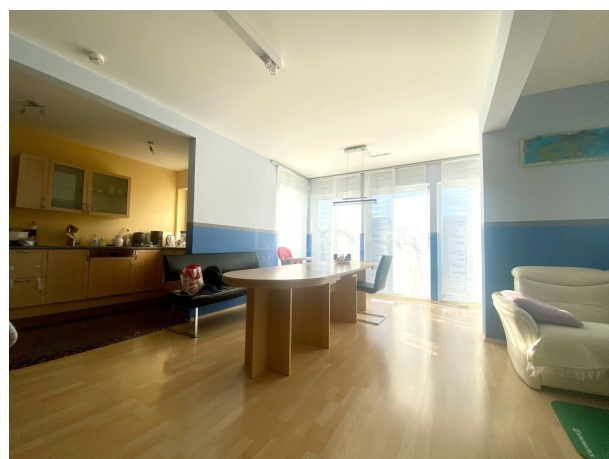
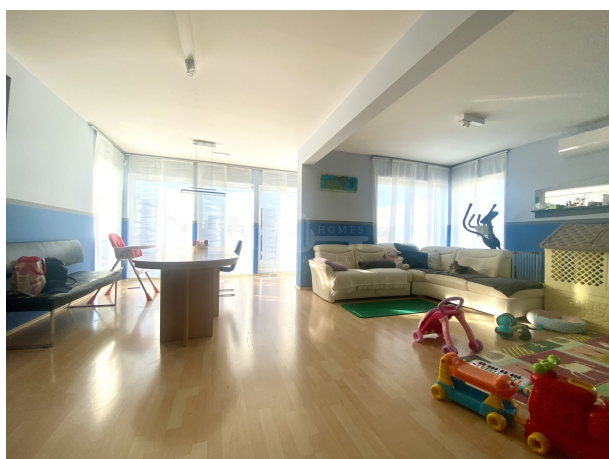
LA-Homes Immobilien GmbH
Traundorfer Straße 8/9
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





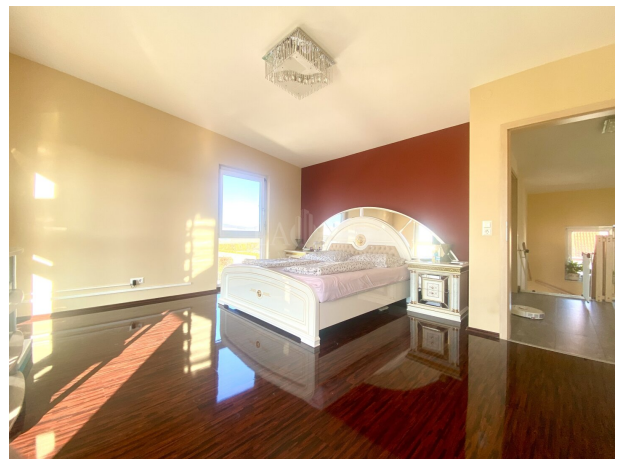




















best. RW Kanal
RW R8/01
DOK -0.18 (D 129.78)
KS -2.73 (S 127.25)

best. RW-Kanal
PVC DN 400 B

best. SW Kanal
SW S8/01
DOK -0.18 (D 129.73)
KS -3.30 (S 126.61)

best. SW-Kanal
PVC DN 250 PP

gepl. PS
RW
DOK -0.18
KS -2.08

gepl. SW-Kanal
PVC DN 150
Anschl. zu best.
RW-Kanal

gepl. PS
SW
DOK -0.18
KS -2.83

952³

Wasser

Wasser

gepl. SW-Kanal
PVC DN 150 Gef. ca. 2%

Keller
11.91 m²

Vorraum
5.79 m²

Technik
10.75 m²

Kamin:
Schiedel
R8018

-2.83

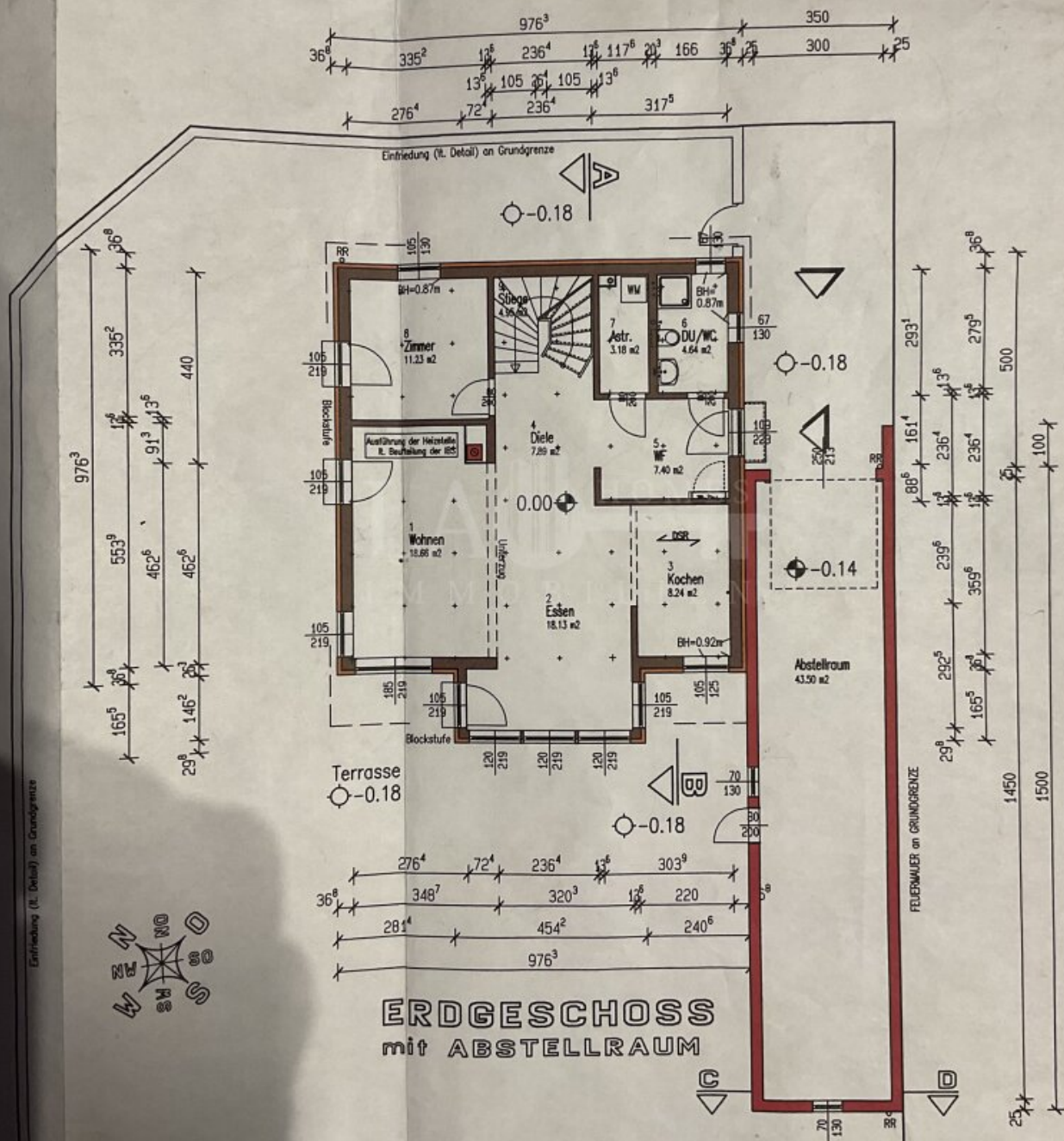
Keller
51.84 m²

952³
371
506²
470²
165⁵
165⁵
25

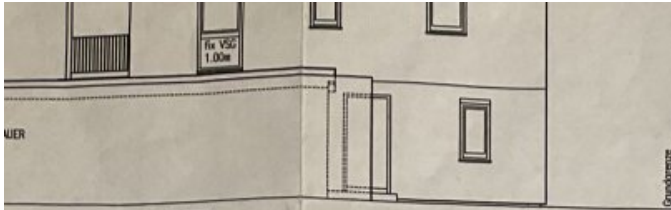
152⁶
371
506²
952³
165⁵
25

280⁹
36
585³
281⁴
380²
240⁶
281⁴
430²
240⁶

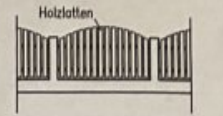
KELLERGEOSCHOSS



Der unterfertige Planverfasser bestätigt, dass keine baupolizeilich
1997.LGBL.NR. 10/1998 verletzt werden und die örtlichen Bebauung



ANSICHT



EINFRIEDUNG M 1:100

101231

SCHNITT 11 AUSSENWAND VITALWAND (KWVW)

5.00mm KUNSTHARZ EDELPUTZ
100.00mm POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATE EPS-F
15.00mm GIPSFASERPLATE
160.00mm HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.
160.00mm MINERALISCHER FASERDAMSTOFF
0.20mm PAE-FOLIE
18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. GKF
52.00mm DÜTTUNG DAZW. VITALZIEGEL
18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. GKF

SCHNITT 12 AUSSENWAND

05.00mm KUNSTHARZ EDELPUTZ
100.00mm POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATE EPS-F
15.00mm GIPSFASERPLATE
160.00mm HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.
160.00mm MINERALISCHER FASERDAMSTOFF
0.20mm PAE-FOLIE
18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATE GKF

SCHNITT 13 INNENWAND

18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATE GKF
100.00mm HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.
50.00mm MINERALISCHER FASERDAMSTOFF
50.00mm LUFTSCHICHT
18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATE GKF

SCHNITT 14 EG-DECKE unter beh.Räumen

10.00mm BELAG
25.00mm TROCKENESTRICH
60.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATE
22.00mm SPANPLATE V20 E1
240.00mm DECKENBALKENLAGE DAZW.
180.00mm LUFTSCHICHT UND
60.00mm MINERALISCHER FASERDAMSTOFF
20.00mm SPARSCHÄLUNG
0.15mm PAE-FOLIE
18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATE GKF

SCHNITT 15 EG-FUSSBODEN/KG-DECKE

10.00mm BELAG (Nennmaß)
25.00mm TROCKENESTRICH
80.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATE
0.20mm PAE-FOLIE
200.00mm STAHLBETONPLATE
60.00mm DAMPLATE mit einem Lambdawert
von mind. 0.038 W/mK
10.00mm PUTZ

SCHNITT 16 KG-FUSSBODEN

50.00mm ZEMENTESTRICH
0.20mm PAE-FOLIE
250.00mm STAHLBETONPLATE
200.00mm ROLLIERUNG

SCHNITT 17 KG-AUSSENWAND

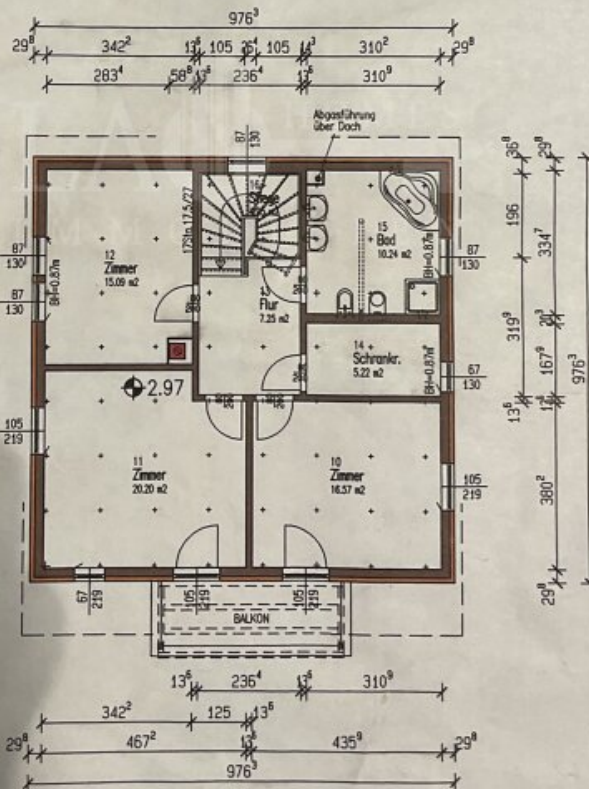
5.00mm DÜNNPUTZ (Sockel)
80.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATE
5.00mm KLEBER
250.00mm STAHLBETON

SCHNITT

45.00mm
40.00mm
60.00mm
0.15mm
20.00mm
240.00mm
60.00mm
60.00mm
0.15mm
18.00mm

SCHNITT

1.30m
22.00mm
200.00mm
200.00mm
20.00mm
20.00mm
0.20mm
18.00mm



OBERGESCHOSS

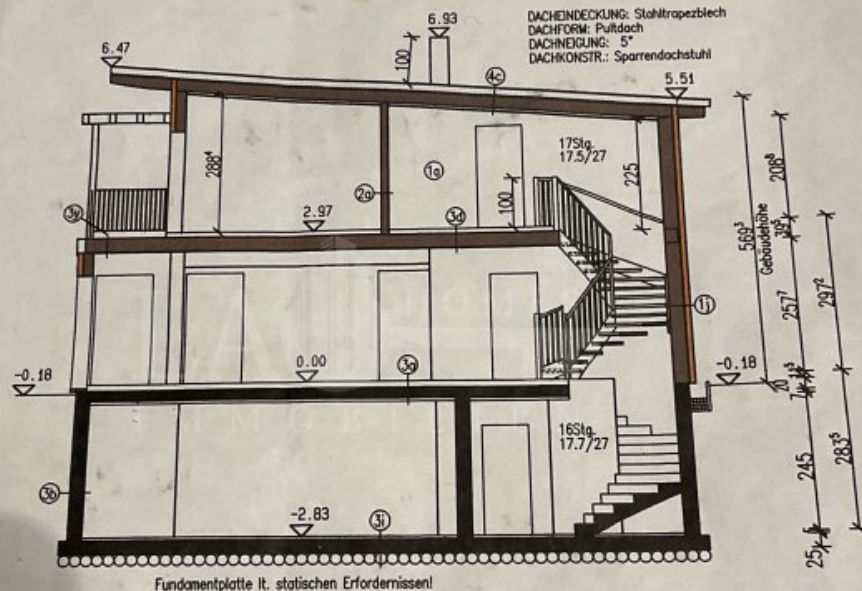
- SNITT ③ ED-FUSSBODEN/KG-DECKE**
- 10.00mm BELAG (Nienmaß)
 - 25.00mm TROCKENESTRICH
 - 80.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
 - 0.20mm PAE-FOLIE
 - 200.00mm STAHLBETONPLATTE
 - 60.00mm DAMMPLATTE mit einem Lambdawert von mind. 0.038 W/mK
 - 10.00mm PUR
- SNITT ④ KG-FUSSBODEN**
- 50.00mm ZEMENTESTRICH
 - 0.20mm PAE-FOLIE
 - 250.00mm STAHLBETONPLATTE
 - 200.00mm ROLLIERUNG
- SNITT ⑤ KG-AUSSENWAND**
- 5.00mm DÜNNPUTZ (Sockel)
 - 80.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
 - 5.00mm KLEBER
 - 250.00mm STAHLBETON

- SNITT ⑥ DACHSCHRÄGE PULTDACH bei DG-Ausbau**
- 45.00mm STAHLTRAPEZBLECH
 - 40.00mm 40/60 LÄTTUNG (LIEGEND)
 - 60.00mm 40/60 KONTERLÄTTUNG (STEHEND)
 - 0.15mm DAMPFDIFFUSIONSOFFENE FOLIE
 - 20.00mm DIFFUSIONSOFFENE DACHPLATTE
 - 240.00mm SPARREN DAZW.
 - 240.00mm MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
 - 60.00mm LÄTTUNG DAZW.
 - 60.00mm MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
 - 0.15mm PAE-FOLIE
 - 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKf
- SNITT ⑦ DECKE ZU BALCON**
- 1.30mm NOVOTAN-FOLIE
 - 22.00mm SPANPLATTE V100 E1
 - 200.00mm SPARREN dazw.
 - 200.00mm MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
 - 20.00mm LÄTTUNG dazw.
 - 20.00mm MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
 - 0.20mm PAE-FOLIE
 - 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKf

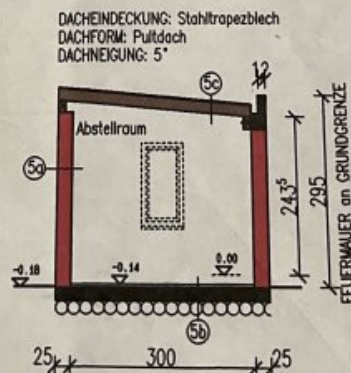
- SNITT ⑧ AUSSENWAND Abstellraum**
- 5.00mm FEINPUTZ
 - 20.00mm ZEMENTPUTZ
 - 250.00mm HOCHLOCHZIEGEL
 - 10.00mm ZEMENTPUTZ

- SNITT ⑨ DACHSCHRÄGE PULTDACH Abstellraum**
- 45.00mm STAHLTRAPEZBLECH
 - 40.00mm 40/60 LÄTTUNG (LIEGEND)
 - 0.15mm DAMPFDIFFUSIONSOFFENE FOLIE
 - 200.00mm SPARREN DAZW.
 - 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKf
 - 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKf

- SNITT ⑩ KG-FUSSBODEN Abstellraum**
- 50.00mm ZEMENTESTRICH
 - 0.20mm PAE-FOLIE
 - 200.00mm STAHLBETONPLATTE
 - 200.00mm ROLLIERUNG



SNITT A-B



SNITT C-D

NATUR

ABZUG

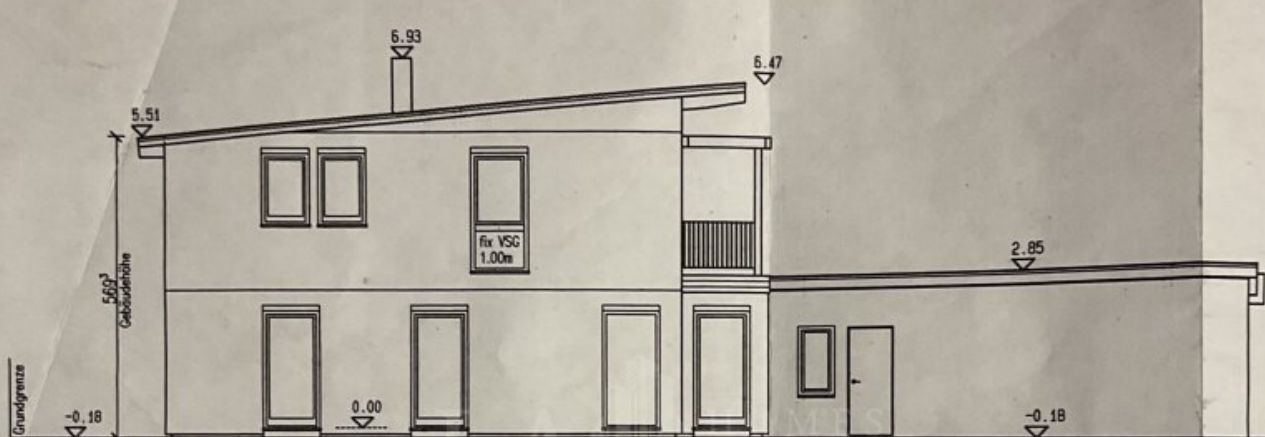
PROJEKT
KAT.GEM
STRASS
BAUWE

WOHN

BAUWERB

BAUFU
Rauch

AN



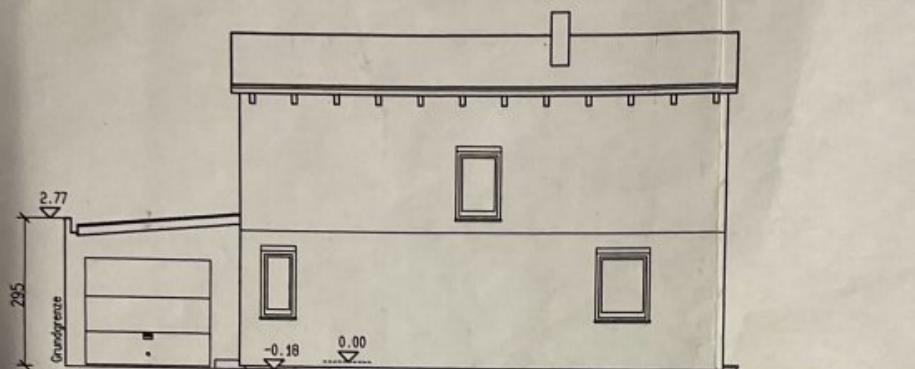
NORDWEST-ANSICHT



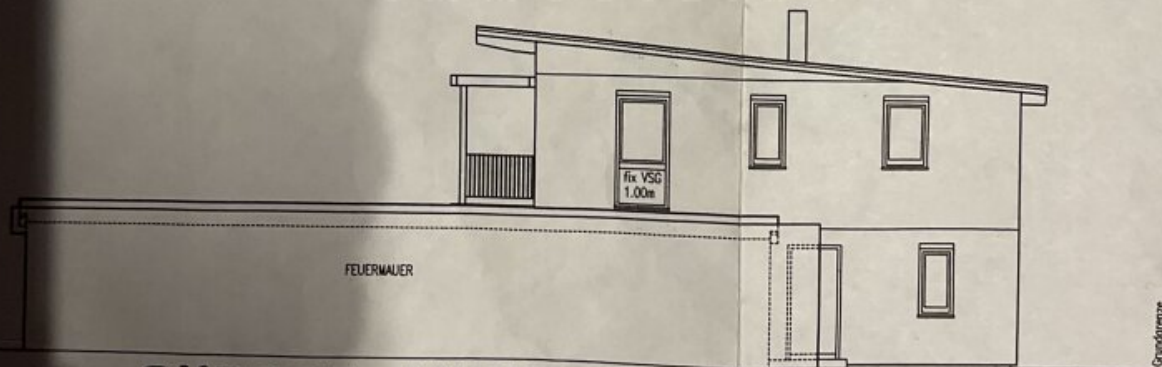
SUDWEST-ANSICHT

best. RW Kanal
RW R8/01
DOK -0.18 (D 129.78)
KS -2.73 (S 127.23)

best. RW-Kanal
PVC DN 400 B



NORDOST-ANSICHT



SÜDOST-ANSICHT

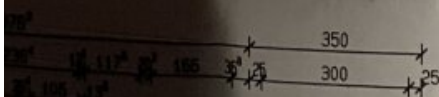
101231

SNITT (I) AUSSENWAND VITALWAND (KWVW)

	SNITT
5.00mm KUNSTHARZ EDELPUTZ	18.00m
100.00mm POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATTE EPS-F	100.00m
15.00mm GIPSFASERPLATTE	50.00m
160.00mm HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.	50.00m
160.00mm MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF	18.00m
0.20mm PAE-FOLIE	
18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. GKF	22.00m
32.00mm DÜFTUNG DAZW. VITALZIEGEL	10.00m
18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. GKF	25.00m

SNITT (II) AUSSENWAND

	SNITT
05.00mm KUNSTHARZ EDELPUTZ	240.00m
100.00mm POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATTE EPS-F	180.00m
15.00mm GIPSFASERPLATTE	60.00m
160.00mm HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.	



Objektbeschreibung

Sie suchen eine großzügige, exquisite Immobilie mit Platz für Familie, Beruf und Hobby ? Hier sind Sie genau richtig!

Der Wunsch nach dem Leben auf dem Land wird hier zur gelebten Wirklichkeit, da hier ein entspannter Lebensstil in dörflicher Umgebung angeboten wird.

Stilvoll, modern und in einer begehrten Lage nahe dem Neusiedlersee.

Freuen Sie sich auf eine Nettowohnfläche von **165 m²**, aufgeteilt auf 4 Zimmer, in moderner Architektur und mit ausgeklügelten Grundriss, der sich auch in der Praxis bewährt.

Genießen Sie den Ausblick in Ihren eigenen Garten. Hier fühlt sich das Leben wie Urlaub an – 365 Tage im Jahr.

Das Haus ist voll unterkellert und eignet sich besonders für Ihre Hobbys, Fitness oder ungestörtes Arbeiten im Home-Office.

Hochwertige Ausstattungsdetails und ein komplett eingezäunter Garten verbinden ländlichen und urbanen Lifestyle mit höchster Wohnqualität - und erfüllen zugleich trendige Wohnträume.

Schon beim Betreten verspürt man ein angenehmes Gefühl - das Gefühl zu Hause angekommen zu sein!

Das Gebäude wurde 2012 errichtet - dementsprechend befindet es sich in einem guten, sehr gepflegten Zustand.

Die Küche bietet jede Menge Freiraum für Hobbyköche, während der großzügige Wohn- und Essbereich zum geselligen Zusammensein einlädt.

Die bodentiefen Fenster bieten viel Licht, Sonne und eine offene Wohnatmosphäre – zudem bieten sie einen großzügigen Ausblick ins Freie.

Auch der Keller weiß zu entzücken - mit **80 m²** eignet sich dieser hervorragend für zusätzlichen Stellplatz, um einen privaten Fitnessbereich & Wellnessbereich einzurichten oder um im Home-Office ungestört zu arbeiten.

Das **Wohnhaus** bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss gliedert sich auf in:

Erdgeschoss:

- großzügige Wohn-Essküche
- Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die großzügige Terrasse und in den Garten
- Tageslicht-Bad mit Dusche und WC
- Vorraum mit Garderobe
- Zimmer (Arbeitszimmer) mit Zugang auf die Terrasse
- Abstellraum
- Stiegenaufgang in das Obergeschoss

Obergeschoss:

- 2 Zimmer mit Zugang auf die Loggia
- Tageslicht-Bad mit Whirlwanne für 2 Personen, Dusche und WC
- Schrankraum
- 1 Zimmer

Kellergeschoss:

- Technikraum mit Erdwärmepumpe
- Abstellraum

- Vorraum
- 51 m² Raum (ideal für Wellness oder Fitness)

Bei dem Keller handelt es sich um einen Dichtbetonkeller.

Das Haus ist klimatisiert und mit einer Alarmanlage versehen - PKW kann sicher in der eigenen Garage abgestellt werden.

Ideal konzipiert und intelligent durchdacht, wurde in dieser Liegenschaft das perfekte Zuhause geschaffen für die Leute, die Komfort schätzen.

Resümee:

Sie werden schnell merken, wie viel Freude Ihnen der eigene Garten mit Terrasse bereiten wird. Verbringen Sie laue Sommerabende mit Freunden und entspannte Nachmittage mit der Familie in Ihrem eigenen grünen Paradies.

Aufgrund der guten Lage, der sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Größe der Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt perfekt für Familien oder auch als ideale Anlage und Investment!

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <500m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap