

**Modernes Einfamilienhaus in Winzendorf mit sehr großer Garage, 2 Terrassen und Loggia**



**NPI**  
Immobilien

**Objektnummer: 779**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2722 Winzendorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,66 €
<b>USt.:</b>	15,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden



NPL  
Immobilien





NPI  
Immobilien







NPI  
Immobilien





## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein 2017 errichtetes Einfamilienhaus.

Im Erdgeschoss befindet sich eine große Garage mit ca. 137 m<sup>2</sup> Fläche, ein Technikraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und es gibt einen Ausgang in den Garten zur angrenzenden überdachten Terrasse. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem Außenrolltos sowie ein Durchgang zu den Wohnräumen im Obergeschoss. Ein großes elektrisches Rolltor sorgt für eine bequeme Zufahrt.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein offener Wohnbereich mit Esszimmer mit einer hochwertigen modernen Tischler Einbauküche und Ausgang auf die südseitige Loggia mit elektrischer Markise. Es gibt eine Garderobe, eine Nische die als Büro genutzt wird, sowie zwei großzügige Schlafzimmer mit Ausgang auf die ca. 36 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse. Zusätzlich gibt es einen Abstellraum und ein geräumiges tagesbelichtetes Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche und WC.

Die Beheizung erfolgt über Infrarotpaneelle und einen Kamin. Das Haus verfügt über eine 5 kWp Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Fenster sowie Fliegengitter.

Ausstattung: Die Fenster sind dreifach verglast und mit Fliegengittern versehen. Im Erdgeschoss gibt es Außenrolltos, und es gibt ein großes elektrisches Rolltor für die Garage. Die Küchen befinden sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss. Die Terrassen umfassen eine ca. 37 m<sup>2</sup> große überdachte Erdgeschoss-Terrasse und eine ca. 36 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse im Obergeschoss und eine ca. 18 m<sup>2</sup> südseitige Loggia im Obergeschoss.

Außenbereich: Garten mit Pool

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap