

## Moderner Wohnkomfort in Toplage am Neusiedlersee



**Objektnummer: 5412**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7092 Winden am See
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	355,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Viktoria Wurmbrand

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

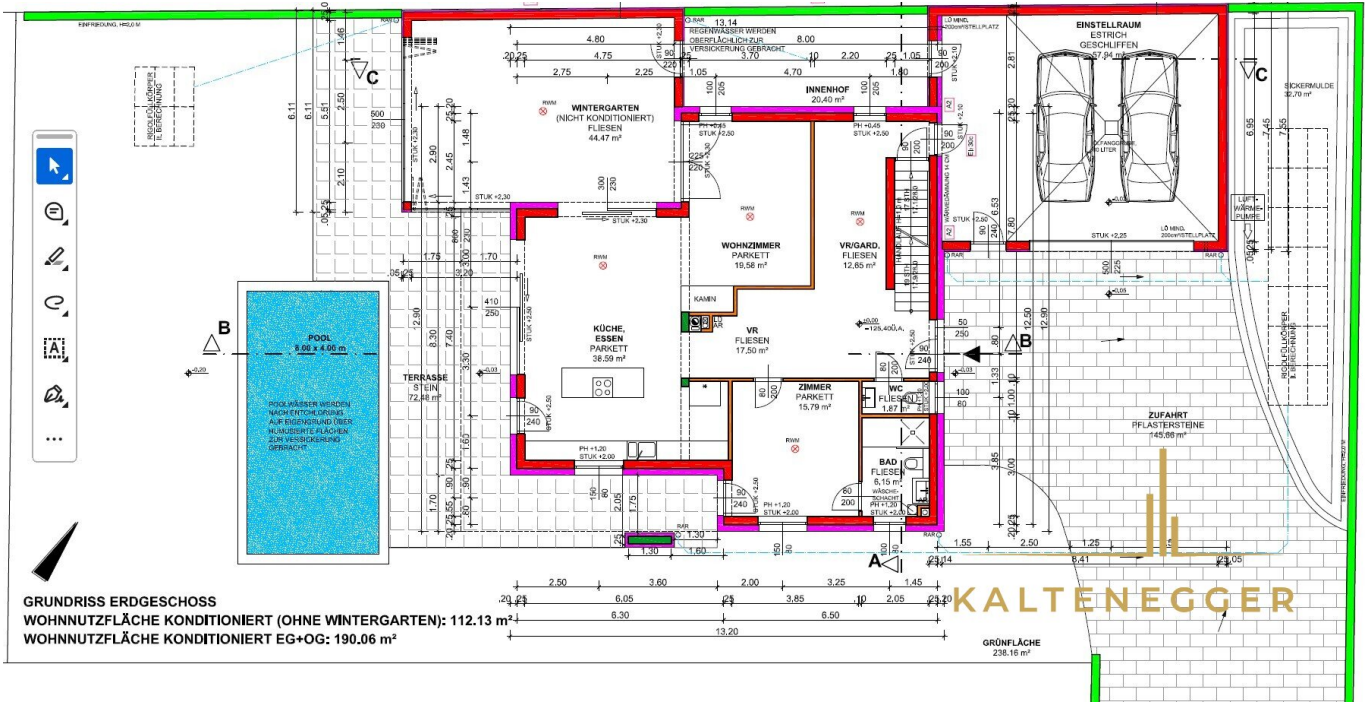
H +43 676 7508206

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









GRUNDRISS ERDGESCHOSS  
 WOHNUTZFLÄCHE KONDITIONIERT (OHNE WINTERGARTEN): 112.13 m<sup>2</sup>  
 WOHNUTZFLÄCHE KONDITIONIERT EG+OG: 190.06 m<sup>2</sup>

KALTENEGER

GRÖNFLÄCHE  
 238.16 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig errichtete Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend von *Winden am See* und überzeugt durch ein klar strukturiertes Raumkonzept mit insgesamt **6 Zimmern**.

Zusätzlich zu der etwa 190m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen rund 120 m<sup>2</sup> Kellernutzfläche, ein ca. 45 m<sup>2</sup> großer Wintergarten sowie eine ca. 60 m<sup>2</sup> große Garage zur Verfügung. Die Architektur ist modern, funktional und auf großzügiges Wohnen ausgerichtet.

Der Blick in die umliegenden Weingärten ist ein realer Mehrwert und kein Marketingversprechen. Die hochwertige Einrichtung ist um 60.000.-- ebenfalls zu erwerben.

Das **Energie-Highlight** ist mit Sicherheit die Wärmepumpe mit der das Haus beheizt wird. Das **Versorgungs-Highlight** Der eigene Brunnen mit Grundwasser erspart das teurere Gemeinde-Wasser für die Gartenbewässerung.

### Wichtigste Eckpunkte:

- 6 durchdacht angelegte Zimmer, ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste
- 2 Bäder
- 3 WCs
- Vollunterkellert, zusätzlicher Nutz- und Stauraum ohne Kompromisse
- Großzügige Terrassenflächen mit optimaler Sonnenausrichtung
- Wintergartenflächen für ganzjährige Nutzung und helle Wohnatmosphäre
- Pflegeleichter Garten mit Pool und freiem Weingartenblick
- Moderne Haustechnik und zeitgemäße Energieeffizienz

### Grundriss:

- Erdgeschoss: Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang, Küche, Wintergarten, Gästezimmer/Büro mit Bad und WC, sowie ein weiteres Gäste WC
- Obergeschoss: Schlafzimmer mit Aussicht, weitere Zimmer, Bad sowie ein separates WC mit Bidet
- Keller: Lager, Technikräume, zusätzlicher Hobbyraum/Fitnessraum möglich, Waschmaschinenraum mit Wäsche- Abwurfschacht aus dem OG, Wasserentkalkungsanlage
- Doppelgarage

### **Lagequalität:**

Nähe zum Neusiedlersee, schnelle Wege in den Ortskern, funktionierende Infrastruktur. Sehr gute Verkehrsanbindung durch Ostbahn und Autobahn.

Freizeitangebote im direkten Umfeld: Segeln, Radfahren, Wandern, Weinerlebnis.