

## **Exklusiver Landtraum mit höchster Wohnqualität in Winden am See**



**Objektnummer: 5516/596**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>             | Haus - Landhaus             |
| <b>Land:</b>            | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 7092 Winden am See          |
| <b>Baujahr:</b>         | 2012                        |
| <b>Zustand:</b>         | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 165,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>      | 280,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>          | 5                           |
| <b>Bäder:</b>           | 2                           |
| <b>WC:</b>              | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                           |
| <b>Garten:</b>          | 350,00 m²                   |
| <b>Keller:</b>          | 80,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>C</b> 54,60 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 497.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>  | 64,00 €                     |
| <b>USt.:</b>            | 6,40 €                      |

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Christian Domnanovich**

BestInvest Immobilien  
Riegelgasse 25  
8010 Graz

H +43 664 24 777 24

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

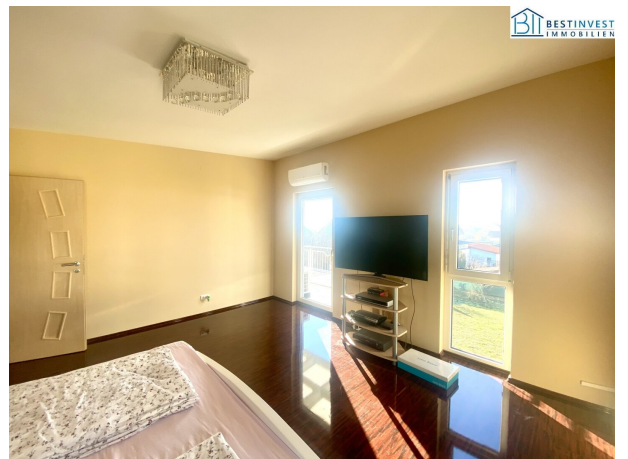






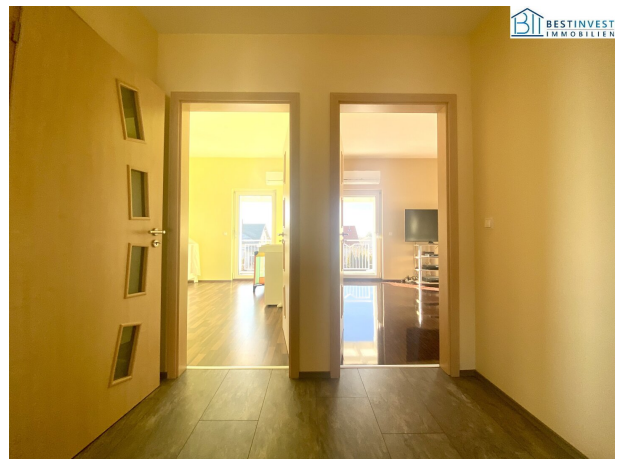






















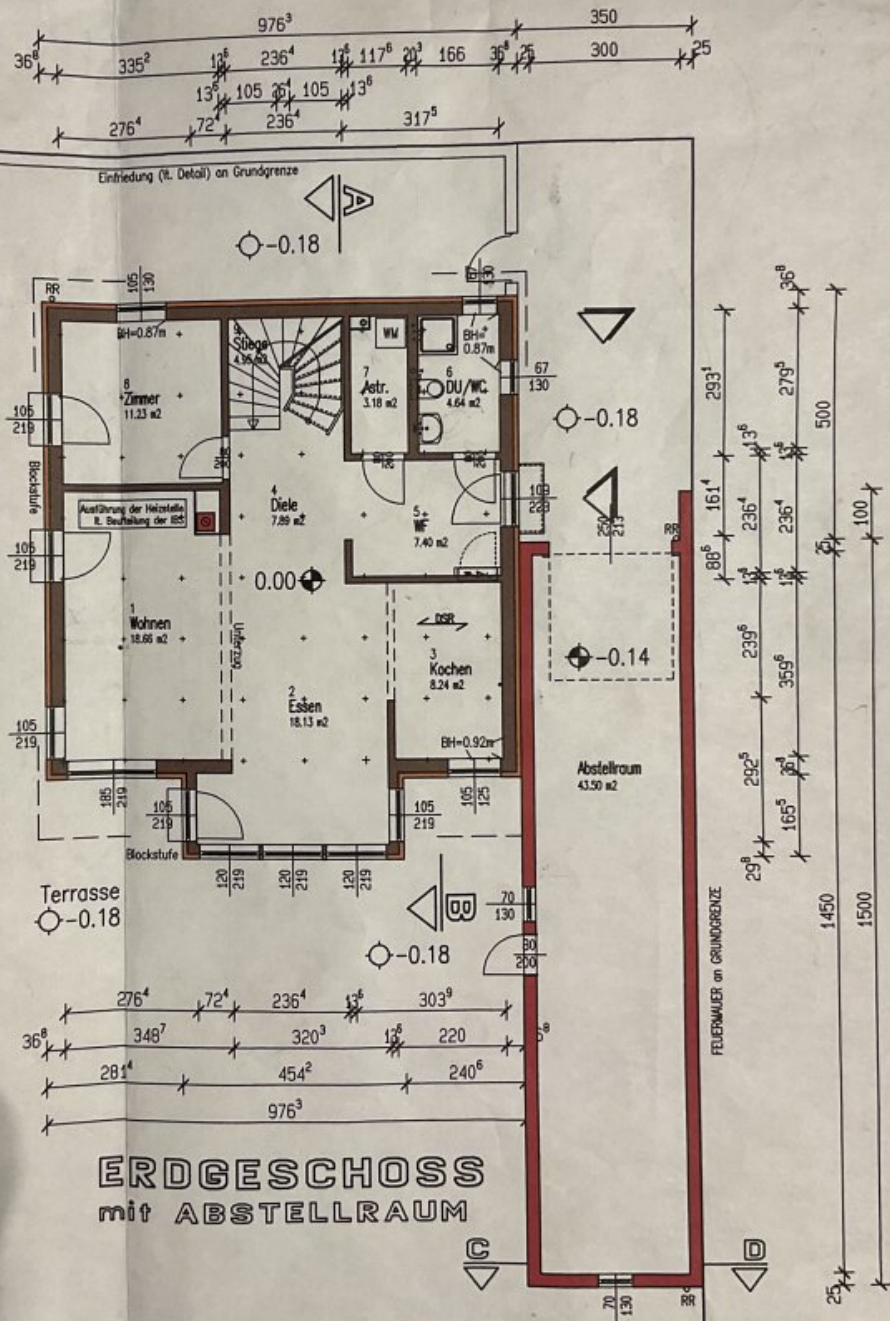




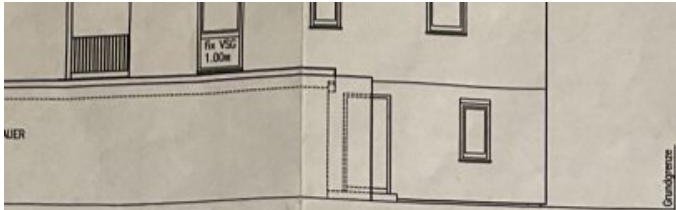












ANSICHT

der unteren Etage  
1997.LGBL.NR. 10/1



EINFRIEDUNG M 1:100

101231

**SCHNITT 11 AUSSENWAND VITALWAND (KWVW)**

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

**SCHNITT 12 AUSSENWAND**

05.00mm KUNSTHARZ EDELPUTZ  
100.00mm POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATTE EPS-F  
15.00mm GIPSFASERPLATTE  
160.00mm HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.  
160.00mm MINERALISCHER FASERDAMSTOFF  
0.20mm PAE-FOLIE  
18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF

**SCHNITT 13 INNENWAND**

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

**SCHNITT 14 EG-DECKE unter beh.Räumen**

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

**SCHNITT 15 EG-FUSSBODEN/KG-DECKE**

10.00mm BELAG (Herrnmaß)  
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 PUTZ

**SCHNITT 16 KG-FUSSBODEN**

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

**SCHNITT 17 KG-AUSSENWAND**

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

**SCHNITT**

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

**SCHNITT**

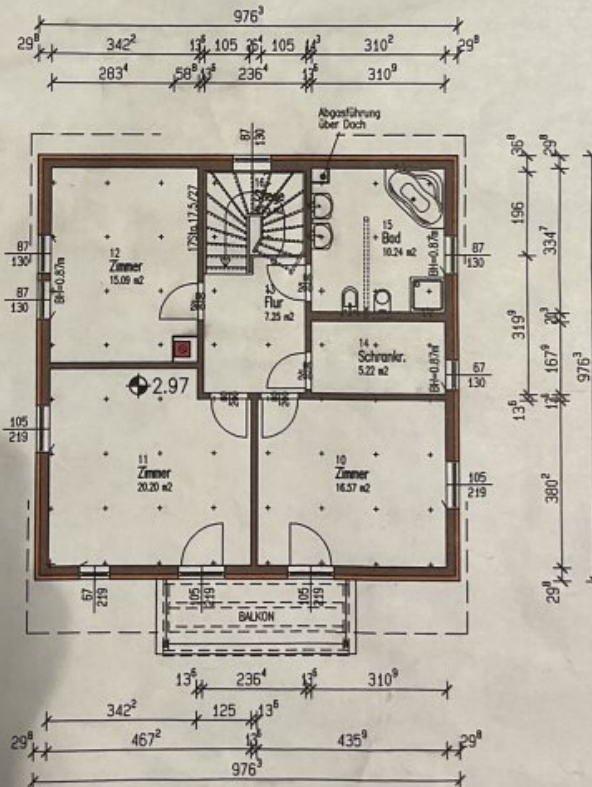
0.15mm  
18.00mm

**SCHNITT**

1.30m  
22.00mm

**SCHNITT**

200.00mm  
200.00mm  
20.00mm  
0.20mm  
18.00mm



OBERGESCHOSS

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  
PVC DN 250 PP

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

gepl. PS  
RW  
DOK -0.18  
KS -2.08

gepl. RW-Kanal  
PVC DN 100  
Anschl. zu best. RW-Kanal

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

gepl. PS  
SW  
DOK -0.18  
KS -2.83

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

Keller  
11.91 m<sup>2</sup>

Vorraum  
5.79 m<sup>2</sup>

Technik  
10.75 m<sup>2</sup>

Kamin:  
Schiedel  
RR818

-2.83

Keller  
51.84 m<sup>2</sup>

**KELLERGEOSCHOSS**



## 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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!

Weitere Angebote sowie **Bilder und Videos** zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

**Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. €500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)**

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

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