

**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 m ²
Nutzfläche:	280,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	350,00 m ²
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	595.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.125,00 €
Betriebskosten:	64,00 €
USt.:	6,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

ING. Christian Domnanovich

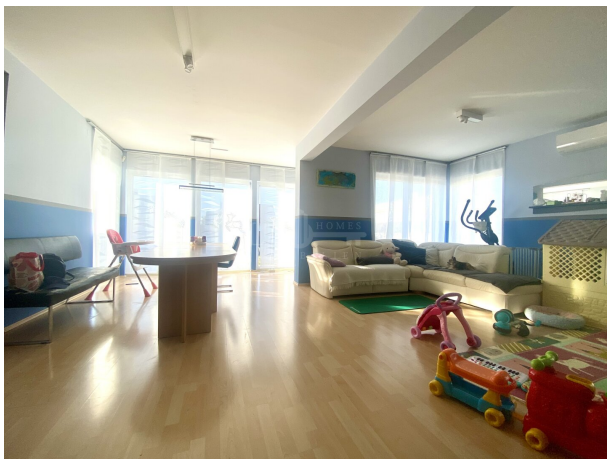
LA-Homes Immobilien GmbH
Traundorfer Straße 8/9
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





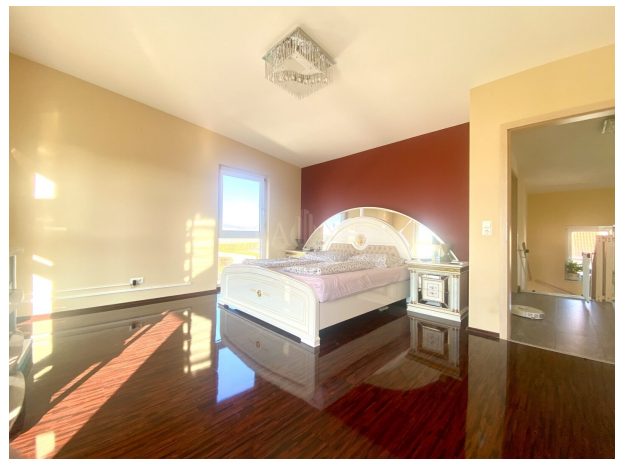




















best. RW Kanal
RW R8/01
DOK -0.18 (D 129.78)
KS -2.73 (S 127.25)

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

best. RW-Kanal
PVC DN 400 B

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

Keller
11.91 m²

Vorraum
5.79 m²

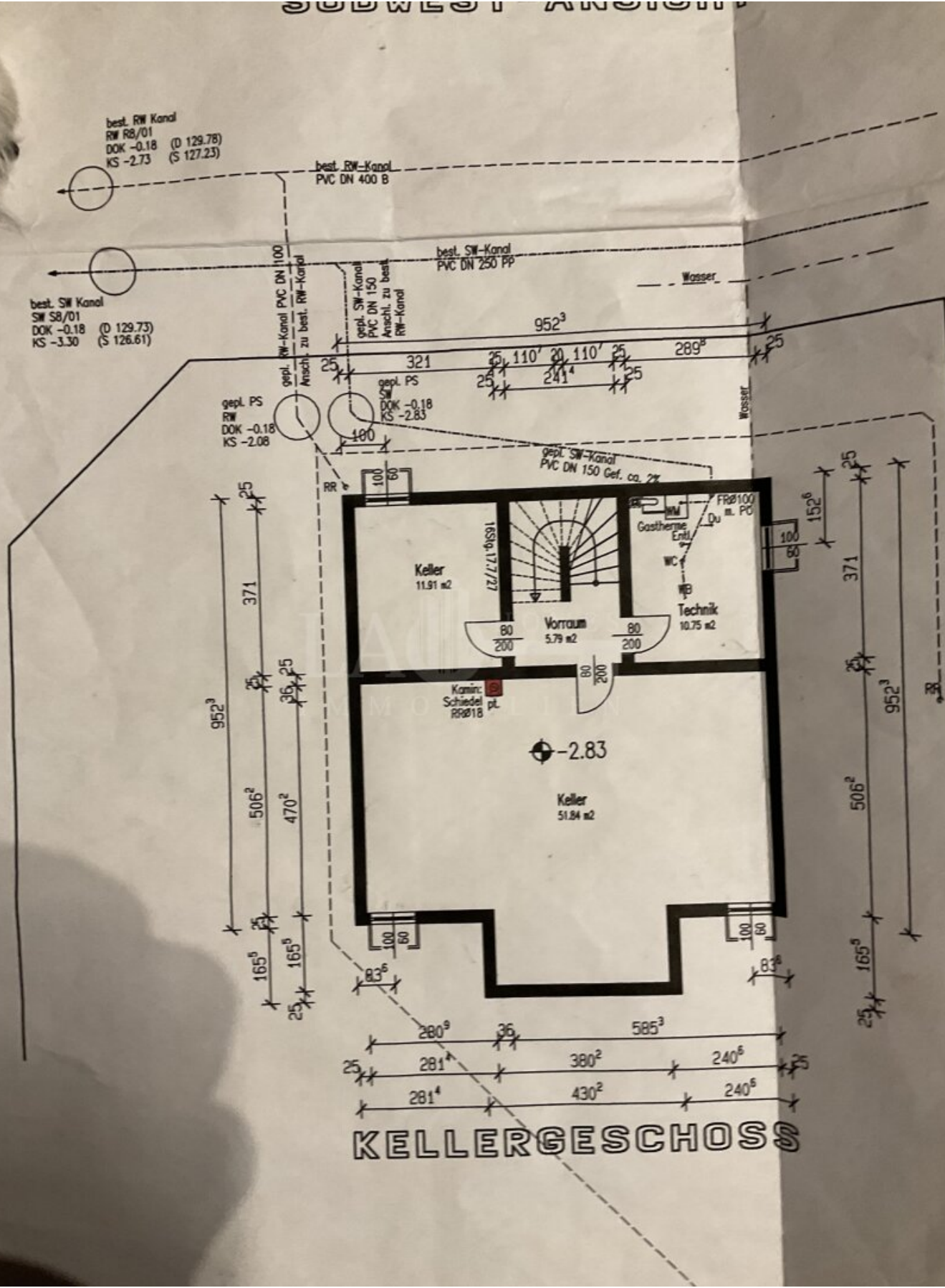
Technik
10.75 m²

Keller
51.84 m²

Kamin:
Schiedel
R8018
pl.

-2.83

KELLERGEOSCHOSS



ND
-FEUERSCHUTZPLATTE GK*
ONSTRUKTION DAZW.
R FASERDAMMSTOFF
E1
FEUERSCHUTZPLATTE GK*
unter beh. Röhren

SCHNITT 30 ED-FUSSBODEN/KG-DECKE

10.00mm BELAG (Niesmaß)
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 31 KG-FUSSBODEN

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

SCHNITT 32 KG-AUSSENWAND

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

SCHNITT 33 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-FEUEERSCHUTZPLATTE GK*

SCHNITT 34 DECKE ZU BALCON

1.30mm NOVOTAN-FOLIE
22.00mm SPANPLATE 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-FEUEERSCHUTZPLATTE GK*

SCHNITT 35 AUSSENWAND Abstellraum

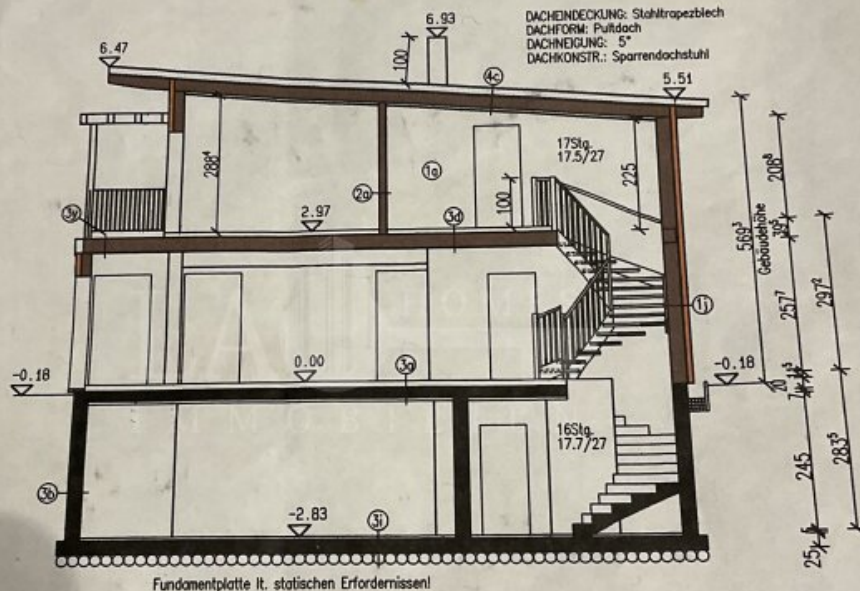
5.00mm FEINPUTZ
20.00mm ZEMENTPUTZ
250.00mm HOCHLOCHZIEGEL
10.00mm ZEMENTPUTZ

SCHNITT 36 DACHSCHRÄGE PULTDACH Abstellraum

45.00mm STAHLTRAPEZBLECH
40.00mm 40/60 LÄTTUNG (LIEGEND)
0.15mm DAMPFDIFFUSIONSOFFENE FOLIE
200.00mm SPARREN DAZW.
18.00mm GIPSKARTON-FEUEERSCHUTZPLATTE GK*
18.00mm GIPSKARTON-FEUEERSCHUTZPLATTE GK*

SCHNITT 37 KG-FUSSBODEN Abstellraum

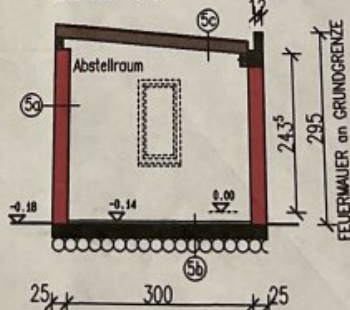
50.00mm ZEMENTESTRICH
0.20mm PAE-FOLIE
200.00mm STAHLBETONPLATTE
200.00mm ROLLIERUNG



Fundamentplatte lt. statischen Erfordernissen!

SCHNITT A-B

DACHEINDECKUNG: Stahltrapezblech
DACHFORM: Pultdach
DACHNEIGUNG: 5°



SCHNITT C-D

NATUR

ABZUG

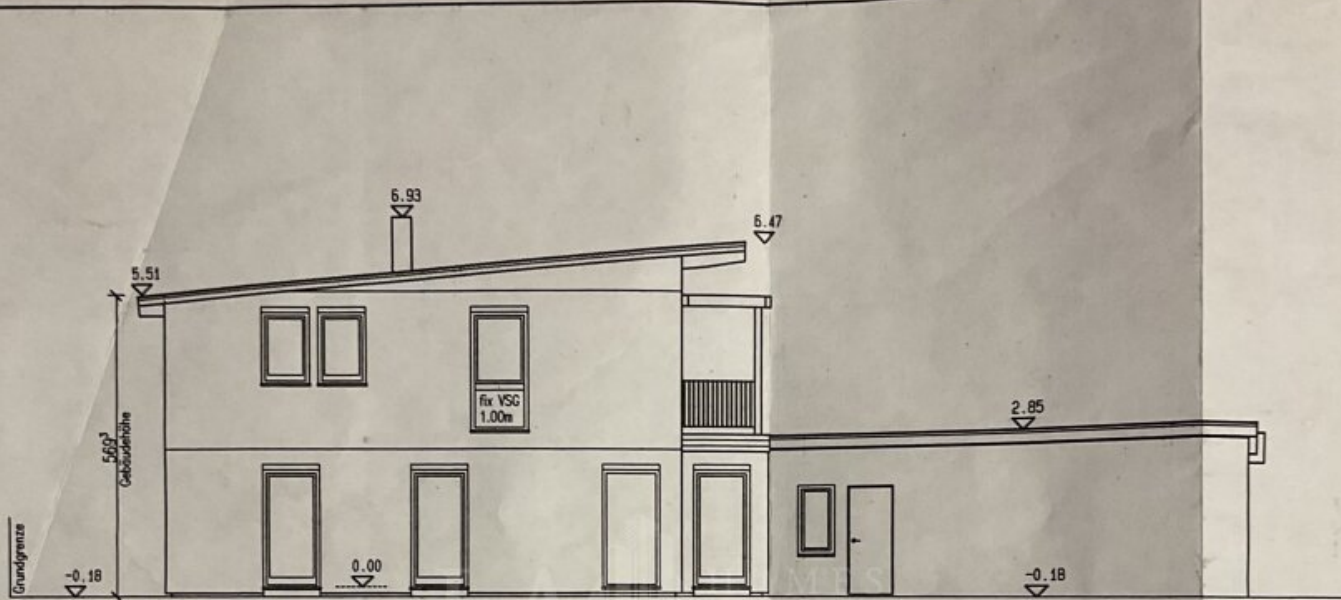
PROJEKT
KAT.GEM
STRASS
BAUWE

WOHN

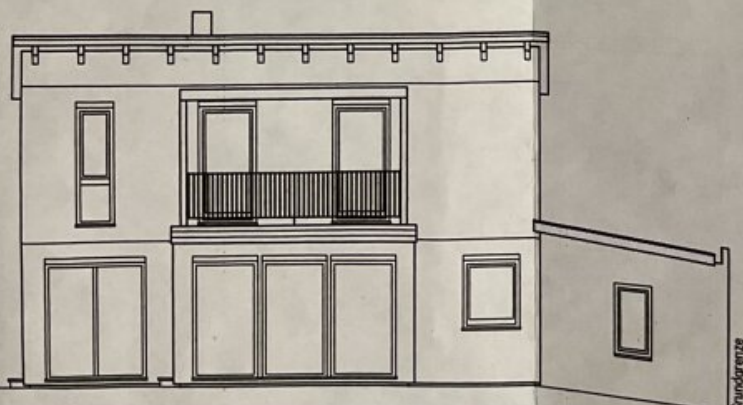
BAUWERB

BAUFU
Rauch

AV



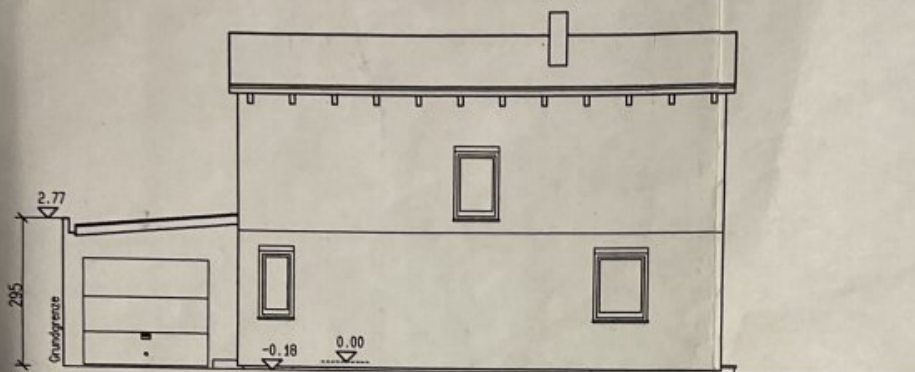
NORDWEST-ANSICHT



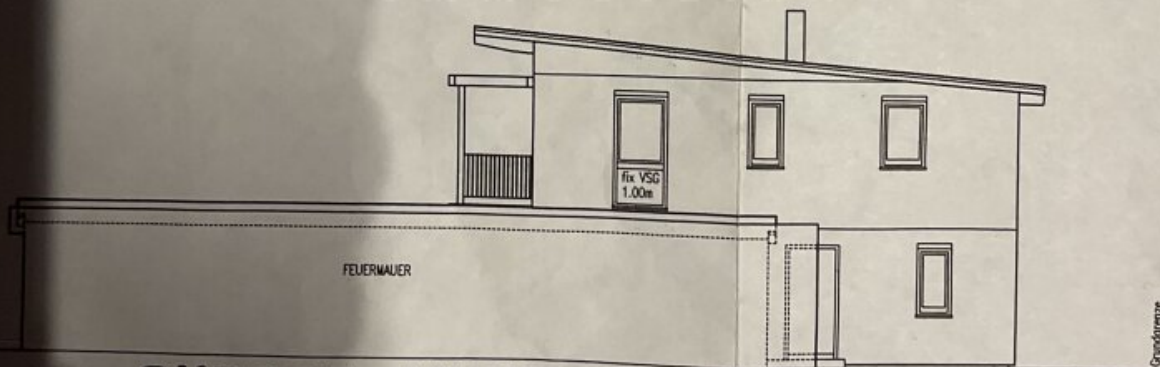
SUDWEST-ANSICHT

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



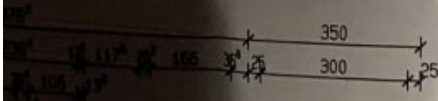
NORDOST-ANSICHT



SUDOST-ANSICHT

101231

SCHNITT (I) AUSSENWAND VITALWAND (KIWW)		SCHNIT
5.00mm	KUNSTHARZ EDELPUTZ	18.00mm
100.00mm	POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATTE EPS-F	100.00mm
15.00mm	GIPSFASERPLATTE	50.00mm
160.00mm	HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.	50.00mm
160.00mm	MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF	18.00mm
0.20mm	PAE-FOLIE	
18.00mm	GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. GKF	SCHNIT
32.00mm	DNITUNG DAZW. VITALZIEGEL	10.00mm
18.00mm	GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. GKF	25.00mm
		60.00mm
SCHNITT (II) AUSSENWAND		SCHNIT
05.00mm	KUNSTHARZ EDELPUTZ	22.00mm
100.00mm	POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATTE EPS-F	240.00mm
15.00mm	GIPSFASERPLATTE	180.00mm
160.00mm	HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.	60.00mm



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