

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



**Objektnummer: 811**

**Eine Immobilie von LA-Homes 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 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.125,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,00 €
<b>USt.:</b>	6,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

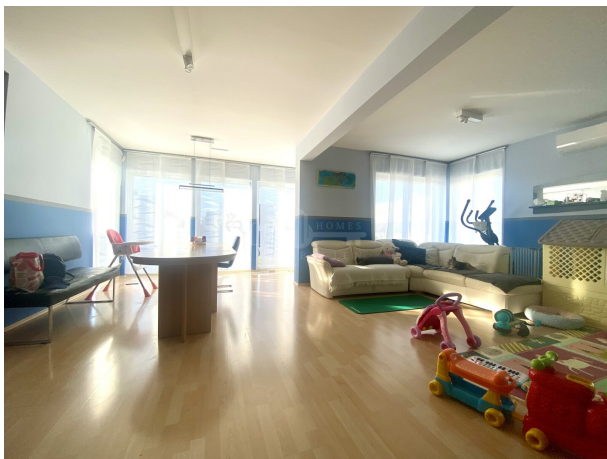














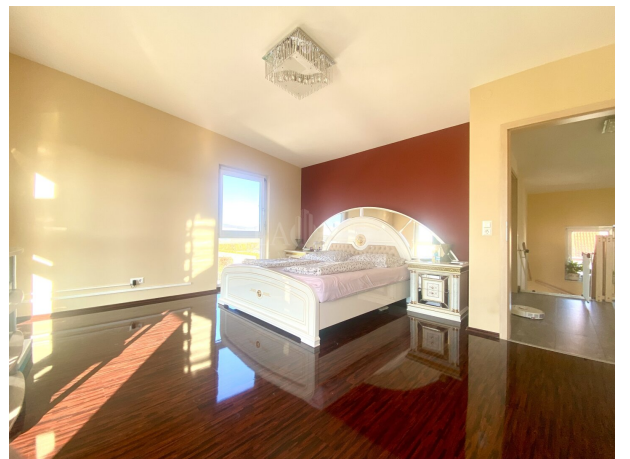


























best. RW Kanal  
RW R8/01  
DOK -0.18 (D 129.78)  
KS -2.73 (S 127.25)

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 m<sup>2</sup>

Vorraum  
5.79 m<sup>2</sup>

Technik  
10.75 m<sup>2</sup>

-2.83

Keller  
51.84 m<sup>2</sup>

Kamin:  
Schiedel  
R8018  
pl.

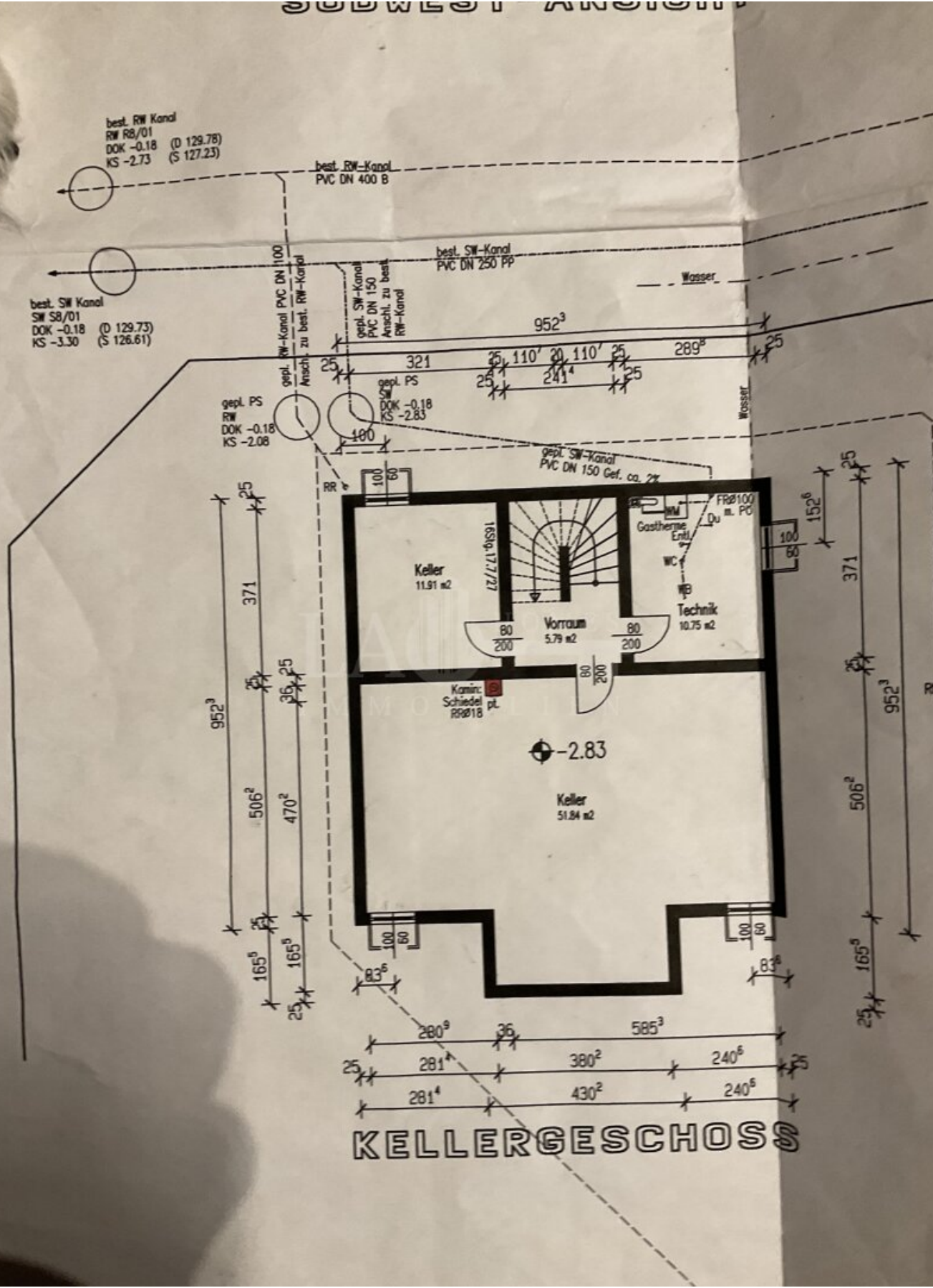
FR80100  
m. PC

Gastherme  
Erhll.

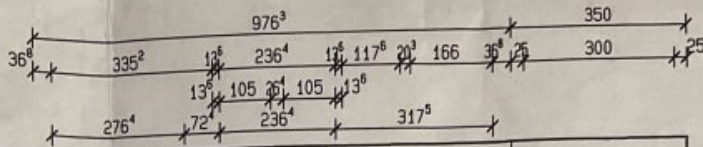
WC

WB

# KELLERGEOSCHOSS



Einfriedung (tl. Detail) an Grundgrenze



Einfriedung (tl. Detail) an Grundgrenze

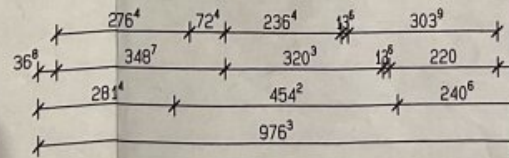
0.00

0.18

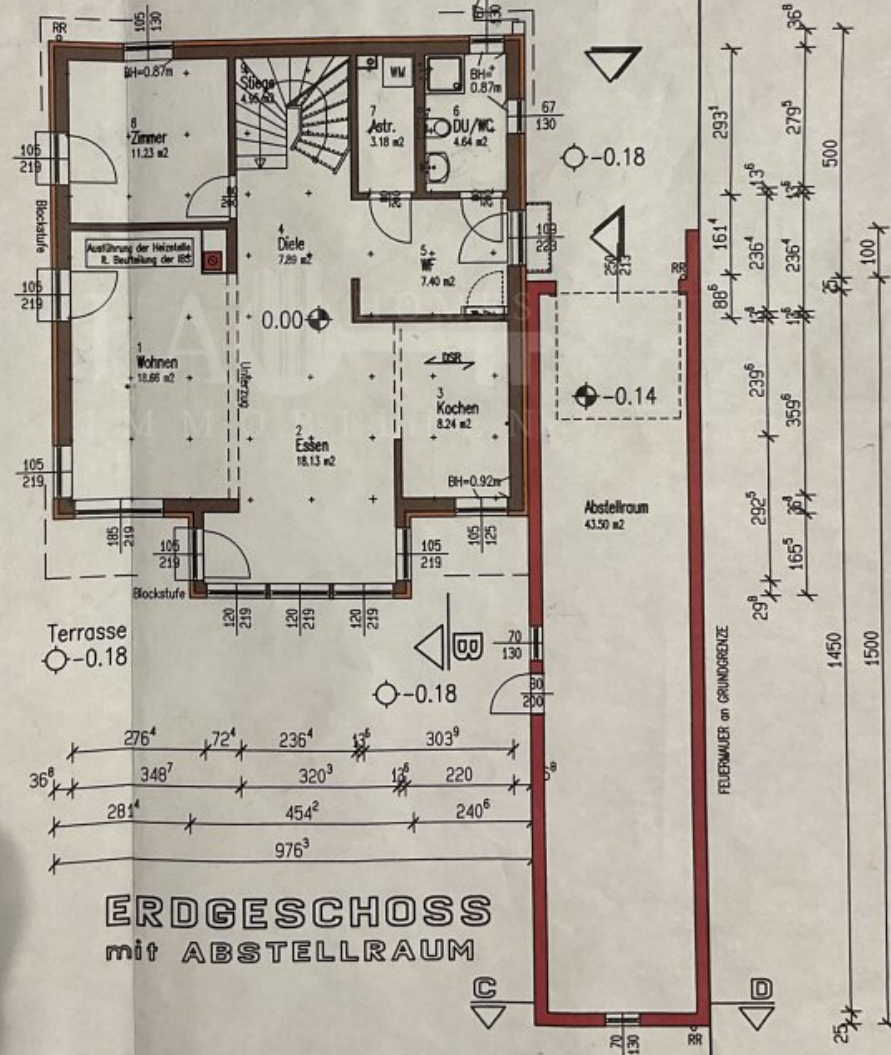
0.14

Terrasse  
0.18

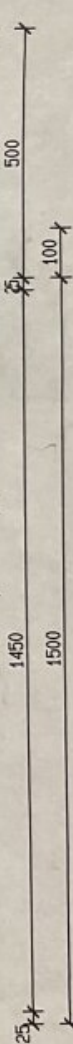
0.18



# ERDGESCHOSS mit ABSTELLRAUM

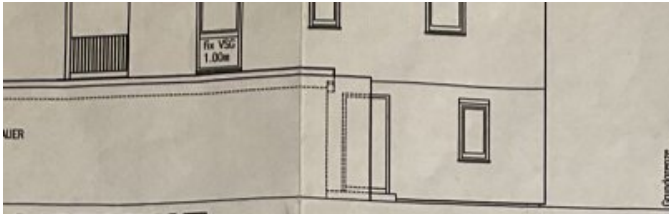


FEUERMAUER AN GRUNDGRENZE





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



ANSICHT



EINFRIEDUNG M 1:100

101231

SCHNITT (1) AUSSENWAND VITALWAND (KW/W)

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

SCHNITT (2) AUSSENWAND

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

SCHNITT (3) INNENWAND

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

SCHNITT (4) 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 FASERDAMMSTOFF
- 20.00mm SPARSCHALLUNG
- 0.15mm PAE-FOLIE
- 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATE GKF

SCHNITT (5) EG-FUSSBODEN/KG-DECKE

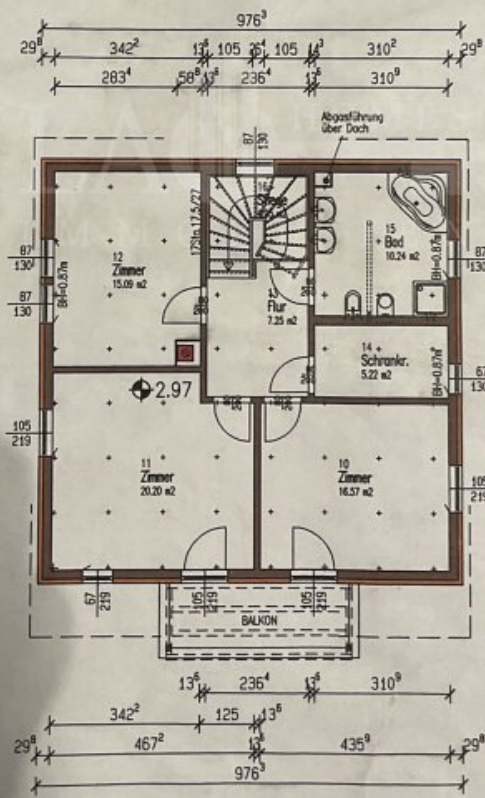
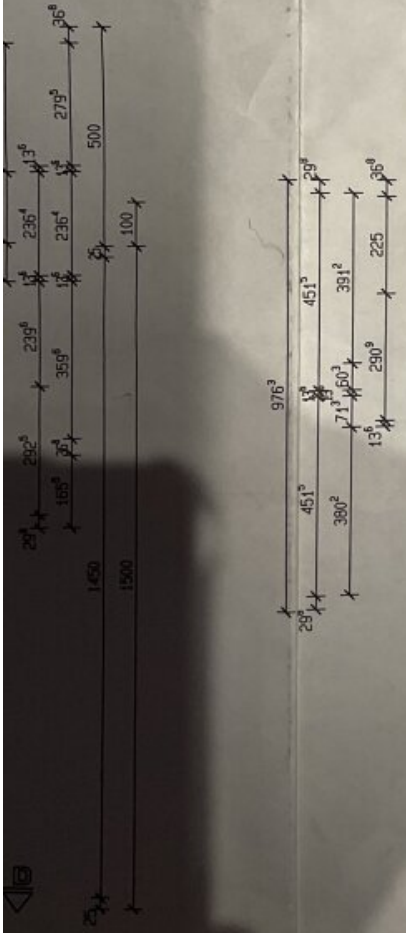
- 10.00mm BELAG (Nennmaß) 45.00mm
- 25.00mm TROCKENESTRICH 40.00mm
- 80.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATE 60.00mm
- 0.20mm PAE-FOLIE 0.15mm
- 200.00mm STAHLBETONPLATE 20.00mm
- 60.00mm DAMMPLATE mit einem Lambdawert von mind. 0.038 W/mK 240.00mm
- 10.00mm PUTZ 60.00mm

SCHNITT (6) KG-FUSSBODEN

- 50.00mm ZEMENTESTRICH 0.15mm
- 0.20mm PAE-FOLIE 18.00mm
- 250.00mm STAHLBETONPLATE
- 200.00mm ROLLIERUNG

SCHNITT (7) KG-AUSSENWAND

- 5.00mm DÜNNPUTZ (Sockel) 200.00mm
- 80.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATE 200.00mm
- 5.00mm KLEBER 20.00mm
- 250.00mm STAHLBETON 0.20mm
- 18.00mm



OBERGESCHOSS



ND  
-FEUERSCHUTZPLATTE GK\*  
ONSTRUKTION DAZW.  
R FASERDAMMSTOFF  
E1  
SCHUTZPLATTE 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-FEUERSCHUTZPLATTE 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-FEUERSCHUTZPLATTE GK\*

**SCHNITT 35 AUSSENWAND Abstellraum**

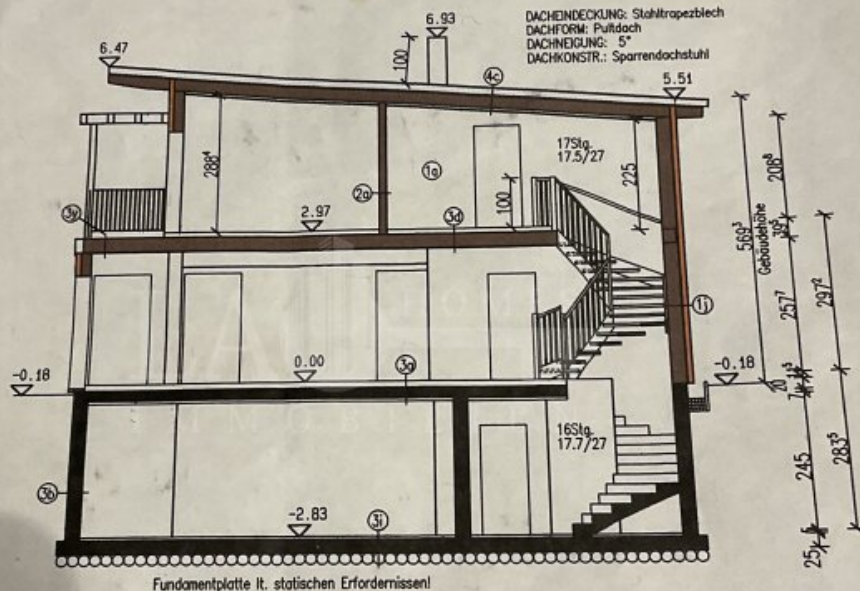
5.00mm FEINPUTZ  
20.00mm ZEMENTPUTZ  
250.00mm HOCHLOCHZIEGEL  
10.00mm ZEMENTPUTZ

**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-FEUERSCHUTZPLATTE GK\*  
18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GK\*

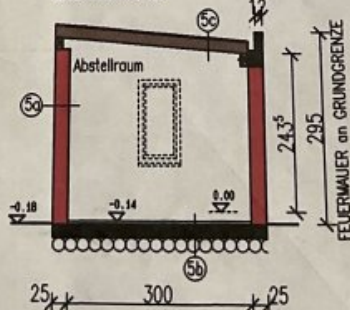
**SCHNITT 37 KG-FUSSBODEN Abstellraum**

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



**SCHNITT A-B**

DACHINDECKUNG: Stahltrapezblech  
DACHFORM: Pultdach  
DACHNEIGUNG: 5°



**SCHNITT C-D**

NATUR

ABZUG

PROJEKT  
KAT. GEN  
STRASS  
BAUWE

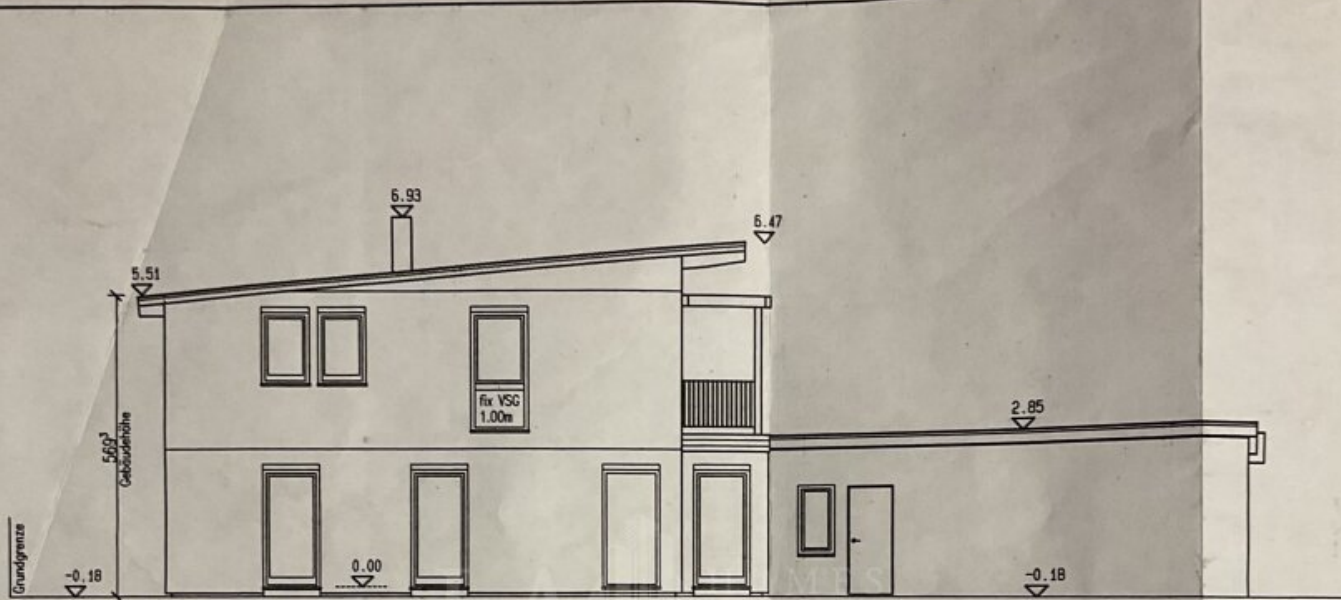
WOHN

BAUWERB

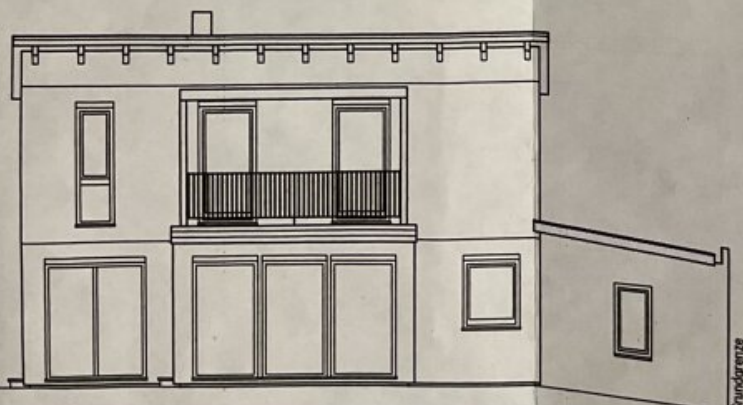
BAUFU  
Rauch

AV





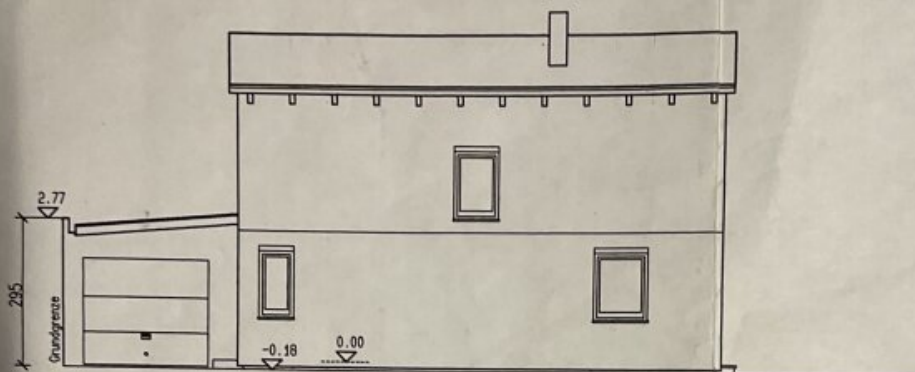
NORDWEST-ANSICHT



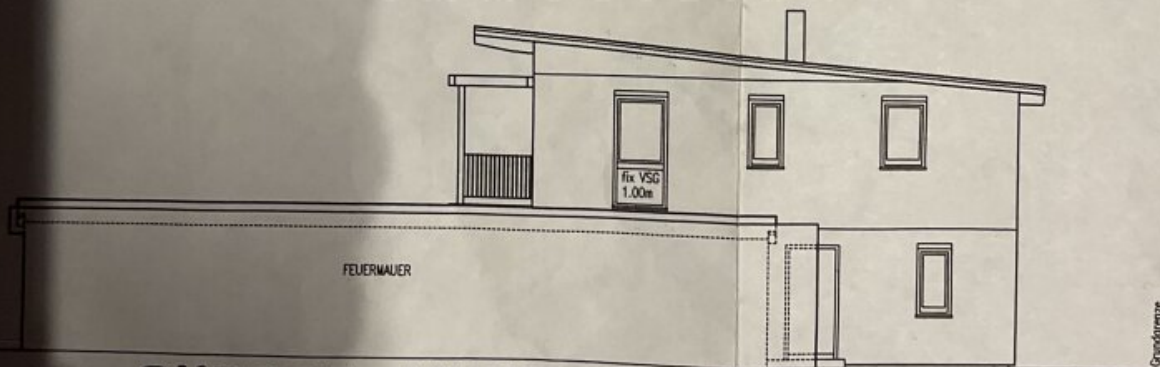
SUDWEST-ANSICHT

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



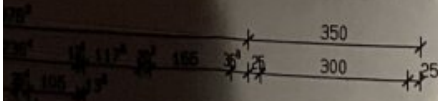
NORDOST-ANSICHT



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	DNIFTUNG 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 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!

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