

**Traumhaus in Grünruhelage 30 Minuten zur Wiener  
Stadtgrenze- Einmaliger Fernblick**



**Objektnummer: 14594**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2722 Winzendorf
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Nutzfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	670,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

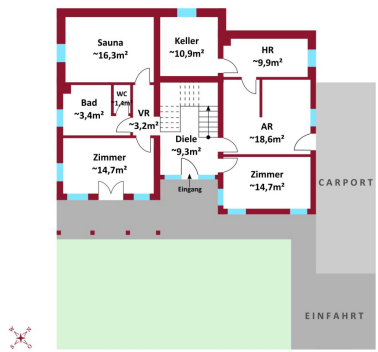
T +43664 3455667  
H +43664 3455667

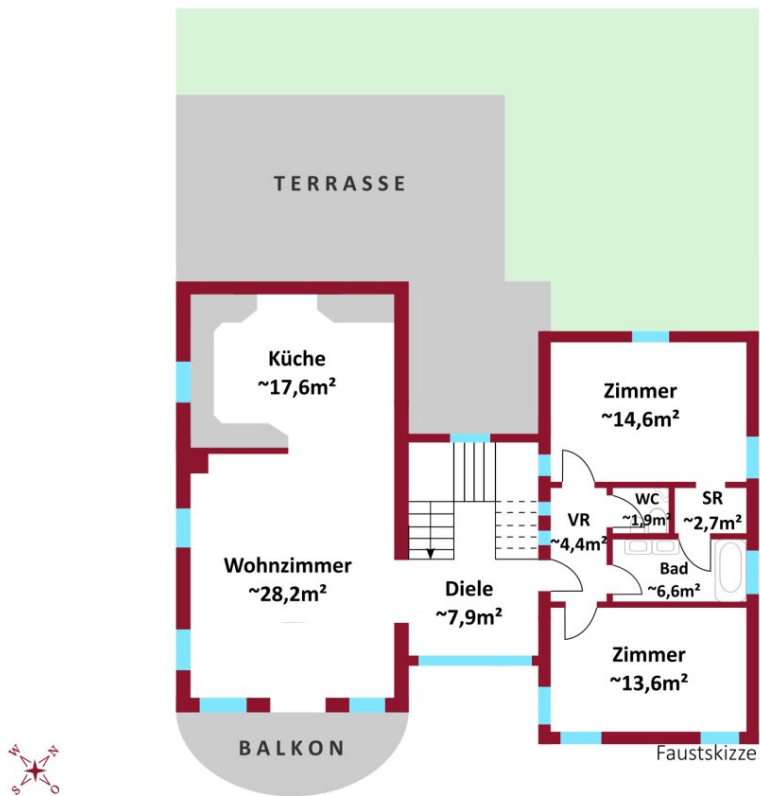






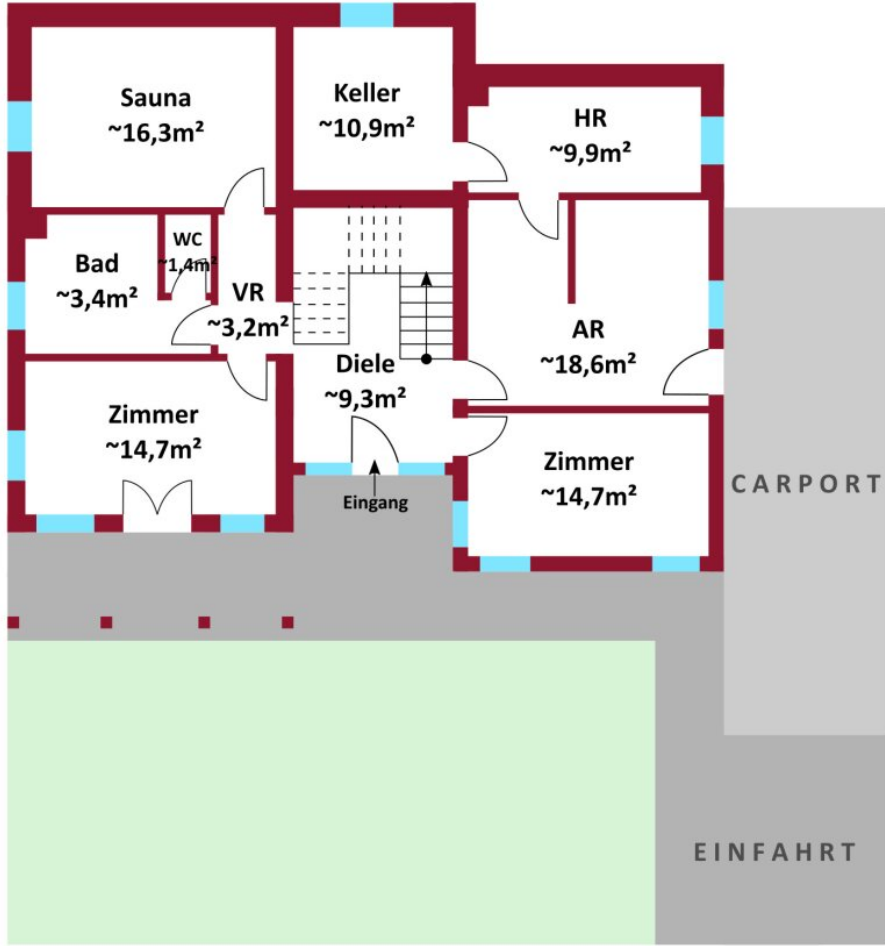


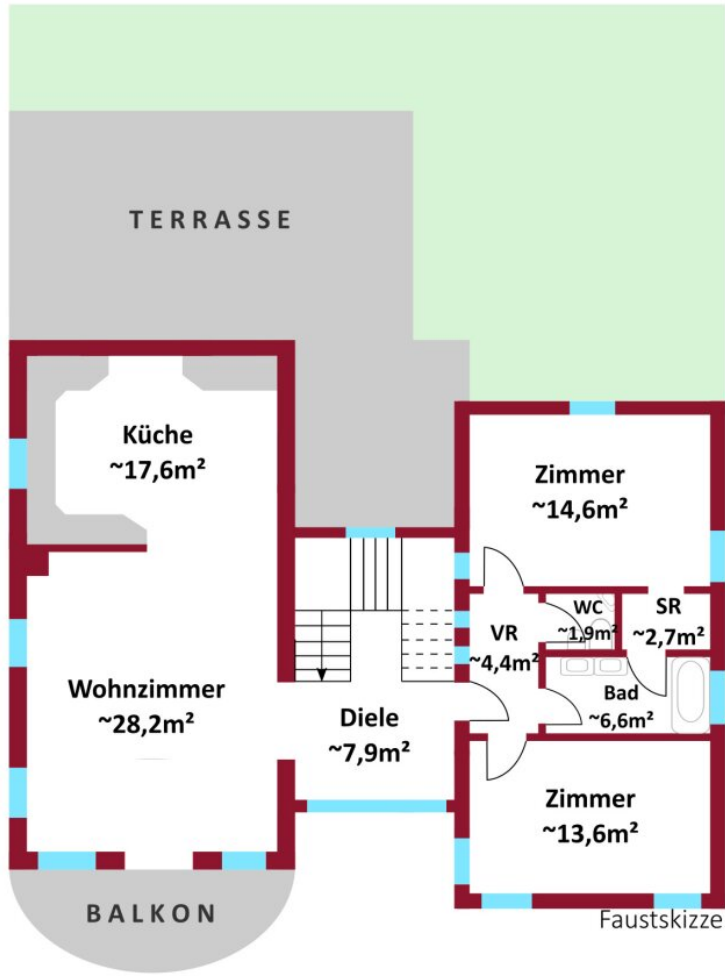












Faustskizze

## Objektbeschreibung

Man betritt dieses wunderbare, lichtdurchflutete Haus entweder vom Carport her oder durch den Vorgarten und den Haupteingang, der ein wunderbares Entree bietet.

Im Untergeschoss befinden sich 2 Schlafräume, sowie ein großzügiger Abstellbereich, Technikraum, Kellerraum sowie ein Saunabereich mit einer hochwertigen Tylö Sauna. Im Untergeschoss ist ebenfalls ein eigener Sanitärbereich mit WC, Waschbecken und Dusche angesiedelt. Der aktuelle Schnitt des Hauses lässt mit geringem Aufwand viele weitere Möglichkeiten zu. Sei es für die kombinierte Nutzung von Praxis, Ordination o.ä. mit Wohnen, für zusätzliche Hobbyräume oder einfach für den Ausbau auf mehr Schlafräume oder Gästezimmer. So lässt sich zum Beispiel aus dem Saunabereich plus weiterem Zimmer mit dem Badezimmer eine separate Wohnung oder einen abgeschlossenen Arbeitsbereich errichten.

Vom großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie über eine offene, schöne Holzterrasse in das Obergeschoss. Dieses besteht aus einem hellen großen Wohn/Essbereich und einer Küche (Kühlschrank, Herd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler) von der man auf die Terrasse gelangt. Das Haus verfügt noch über eine weitere uneinsehbare Terrasse die man bei Bedarf in einen Wintergarten umbauen könnte. Ebenfalls im Obergeschoss angesiedelt sind 2 Schlafzimmer, ein kleiner Schrankraum, WC mit Waschbecken und Pissoire sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne.

Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt, in den Bädern, dem Wohn/Essbereich und im Stiegenhaus auch eine Wandheizung. Alle Böden sind entweder mit Fliese oder Eichenparkett (im Jahr 2010 erneuert) belegt.

Im Zuge des Auszugs der Familie wurde das gesamte Haus mit einem hohen finanziellen Aufwand komplett überarbeitet: Alle Fenster außen neu gestrichen, innen komplett neu ausgemalt, Carport neu gestrichen und die Fassade professionell gereinigt - diese entspricht optisch einem neuen Verputz. Heizung und Boiler wurden 2023 erneuert (neuer Kompressor, neuer Frischwasserboiler). Das Haus verfügt auch über einen begehbaren Dachboden der eine riesige Abstellfläche bietet.

Am Grundstück befindet sich ein Carport für 2 PKW sowie weitere 2 Stellplätze davor.

### **Weitere Technische Highlights des Objekts:**

Beheizt wird das Haus mit einer sehr effizienten Erdwärmepumpe (Erdkollektoren im Garten verlegt). Im Wohnzimmer wurde der Boden bereits für die Aufstellung eines Kachelofens vorbereitet - auch der Anschluss für ein Heizregister an die zentrale Heizanlage ist vorbereitet.

Die Aufbereitung des Warmwassers erfolgt effizient und hygienisch über einen

Frischwasserboiler (Durchlauferhitzer Prinzip). Eine zentrale Staubsauganlage ist ebenfalls verbaut. Das gesamte Haus verfügt über eine zentrale Abluftanlage. Für eine Zuluftanlage sind alle Leitungen vorbereitet und auch ein Frischluftbrunnen ist vorhanden. Auch eine Regenwasserzisterne befindet sich am Grundstück die mit wenig Aufwand zur Nutzung als Brauchwasserbehälter aktiviert werden kann. Eine Sat-Anlage ist selbstverständlich vorhanden. Für den demnächst stattfindenden Glasfaserausbau in der Straße, wurde bereits eine Leitung von der Straße in den Technikraum verlegt, auch die Leitungen für eine Alarmanlage sind vorbereitet.

Das Haus verfügt über zweifach verglaste Josko Holzfenster. Gebaut wurde mit 30 cm Ziegel mit einer 10cm Dämmung. Eine Gasleitung befindet sich auf der Straße vor dem Haus.

**Angeschlossen an das Haus ist eine herrliche 4500 m<sup>2</sup> große Wiese (Grünland Widmung) mit Obstbäumen und einem herrlichen Fernblick, die auf Wunsch gepachtet werden kann (ev. spätere Kaufoption). Pferdebesitzer könnten hier sogar Ihre Pferde weiden lassen.**

Die heutigen Besitzer haben dieses Haus nach ihrem Auszug noch in einen Zustand gebracht "wie sie selbst gerne ein neues Zuhause vorfinden möchten" und genau das spürt man hier und fühlt sich sofort wohl. Wer ein Zuhause inmitten herrlicher Natur, in einem absoluten Traumhaus, mit Fernblick und Ruhe sucht, trotzdem die Nähe zur Großstadt und perfekter Infrastruktur nicht missen möchte, für den ist dieses Anwesen genau das richtige.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Objekt persönlich und stehe sehr gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

[wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 664 345 56 67](tel:+436643455667)

<http://www.ringsmuth.at/>

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **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 <4.500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap