

## **Erstbezug im Dachgeschoß mit Loggia!**



Loggia

**Objektnummer: 4591**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2722 Winzendorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,82 €
<b>USt.:</b>	17,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Popp**

Immobilien86 KG









## Objektbeschreibung

### Modernes Wohnen in ländlicher Umgebung!

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss**, **Lift** ist natürlich vorhanden und über den zentralen Vorraum gelangen Sie sowohl in den Abstellraum, das WC, das Badezimmer wie auch Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer. Im Wohnzimmer ist der Küchenbereich bereits vorbereitet mit Anschlüssen für eine Kücheninsel. Von allen drei Zimmern kommen Sie auch auf den großzügigen durchgehende **Loggia mit 13,62m<sup>2</sup>** und können dort gemütlich den Tag ausklingen lassen.

Geheizt wird über die **Fußbodenheizung** mit einer Sole/Wasser **Wärmepumpe**, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektrospeicher. Als besonderes Goodie steht die Wärmepumpe im Sommer auch für die Temperierung zur Verfügung, dabei ist eine Reduktion der Raumtemperatur je nach Belüftung, Beschattung, Personenanzahl von bis zu ca. 2° Grad möglich. Die **guten Energiewerte** sind einerseits auf die moderne Bauweise als auch durch die Verwendung von 3-Scheiben-Isolierverglasung ermöglicht. Eine **Sicherheitstüre** ist eingebaut, sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser werden mit einem Schlüssel gesperrt, bis auf die Garage. Im Bad befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss, belüftet werden WC und Bad durch einen UP-Lüfter.

Die in den Fotos dargestellte Einrichtung in Schlaf- und Wohnzimmer ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung und Leuchtkörper der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Zusätzlich ist der Wohnung noch ein Einlagerungsraum im EG zugeordnet, ein Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum steht zur allgemeinen Verfügung. Der obligatorische Parkplatz in der Garage kostet € 15.000,- zusätzlich.

Fragen Sie **jetzt** nach Ihrem unverbindlichen und exklusiven **Besichtigungstermin**, wir freuen uns auf Sie.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <5.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap