

**Exklusiver Landraum mit höchster Wohnqualität in  
Windeln 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>	C 54,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.782,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,00 €
<b>USt.:</b>	6,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### ING. Christian Domnanovich

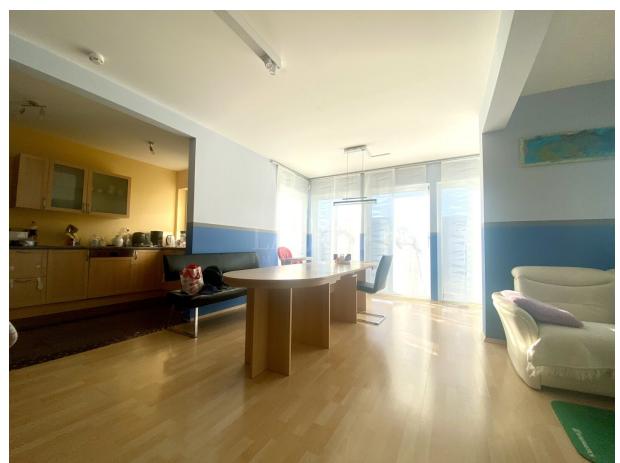
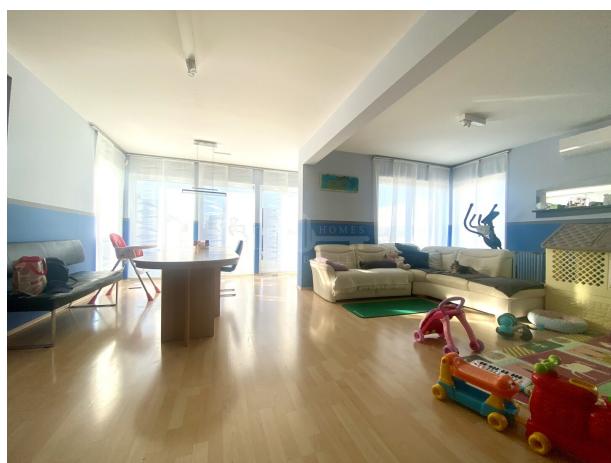
LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

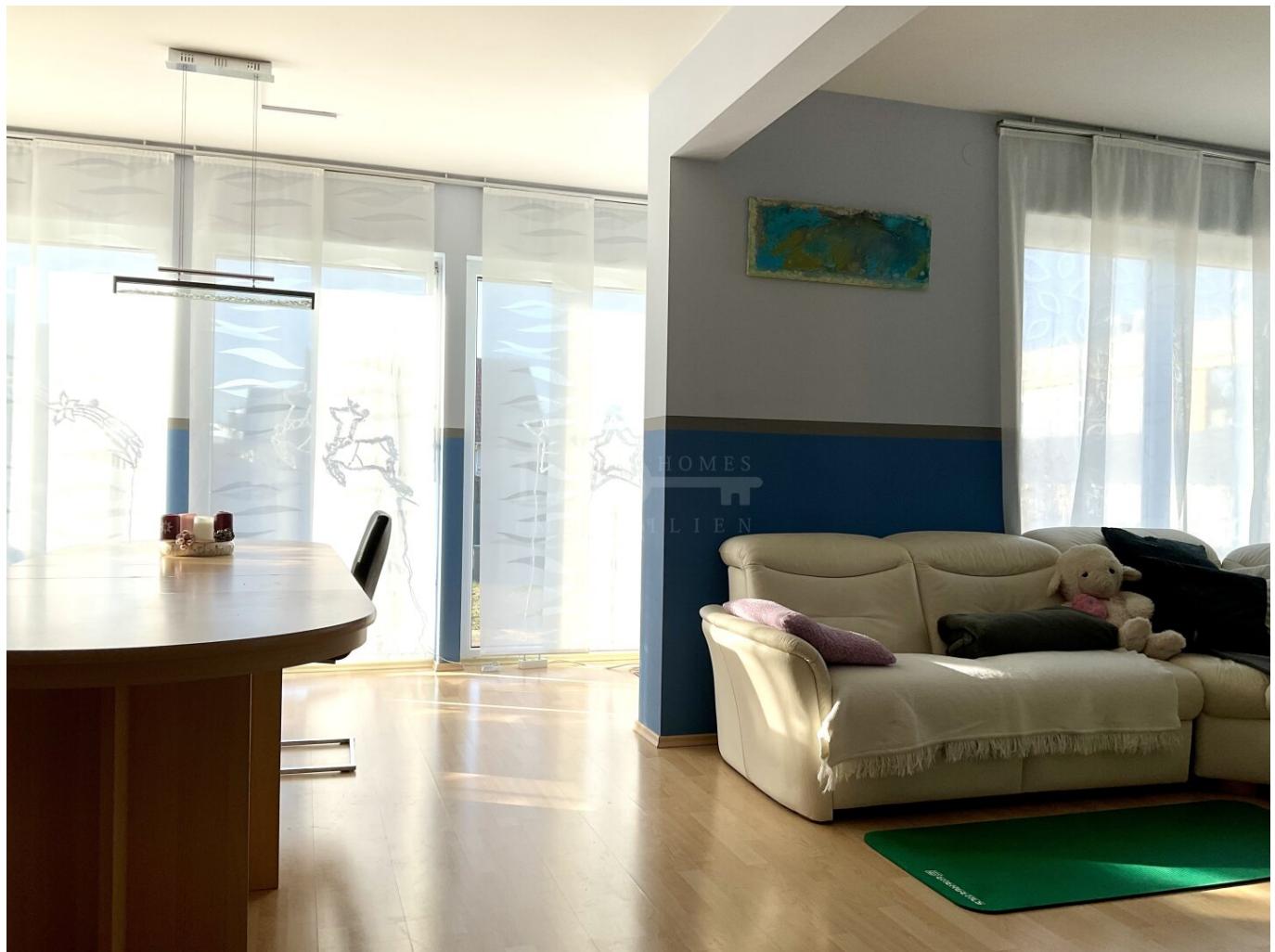
T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



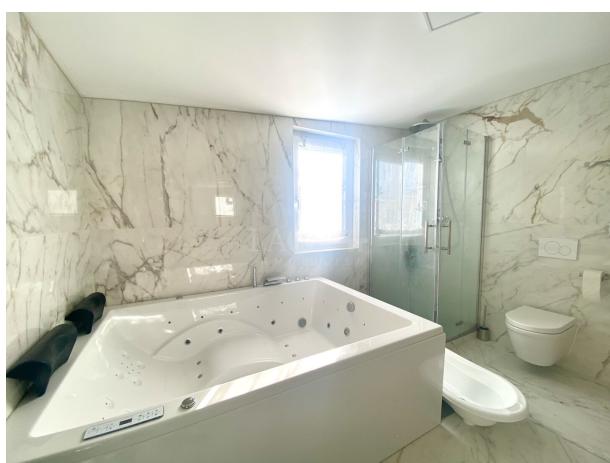


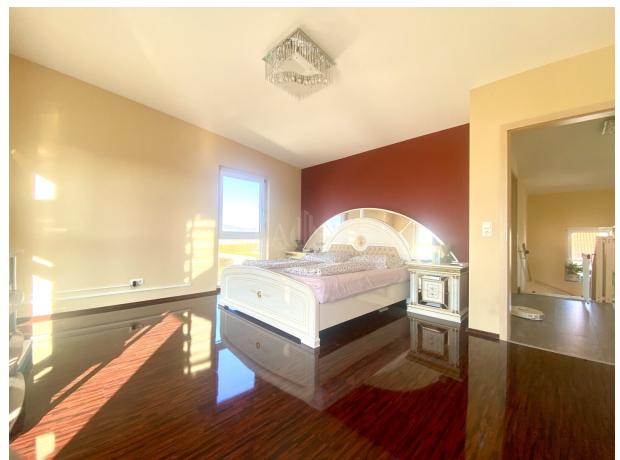


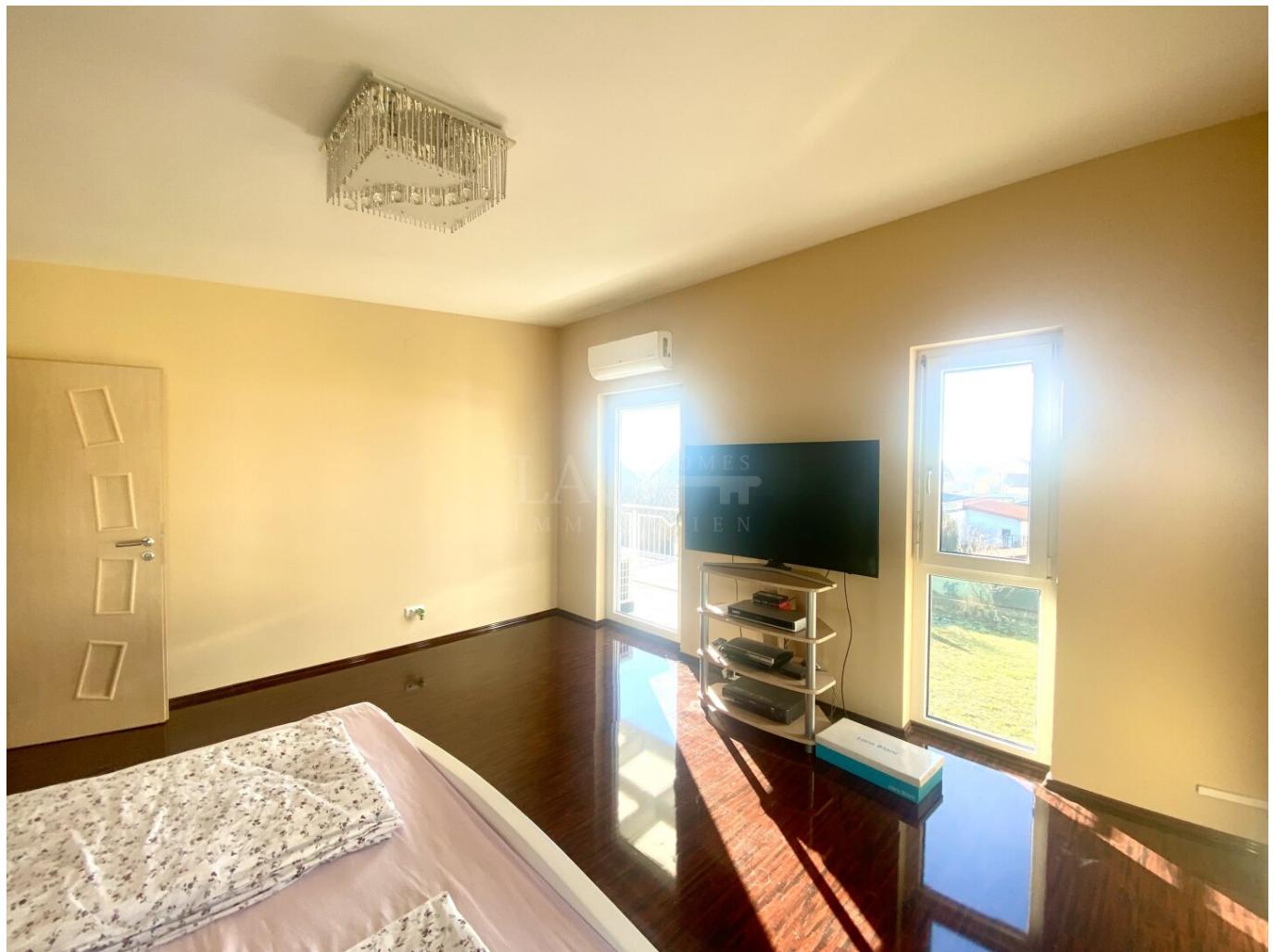


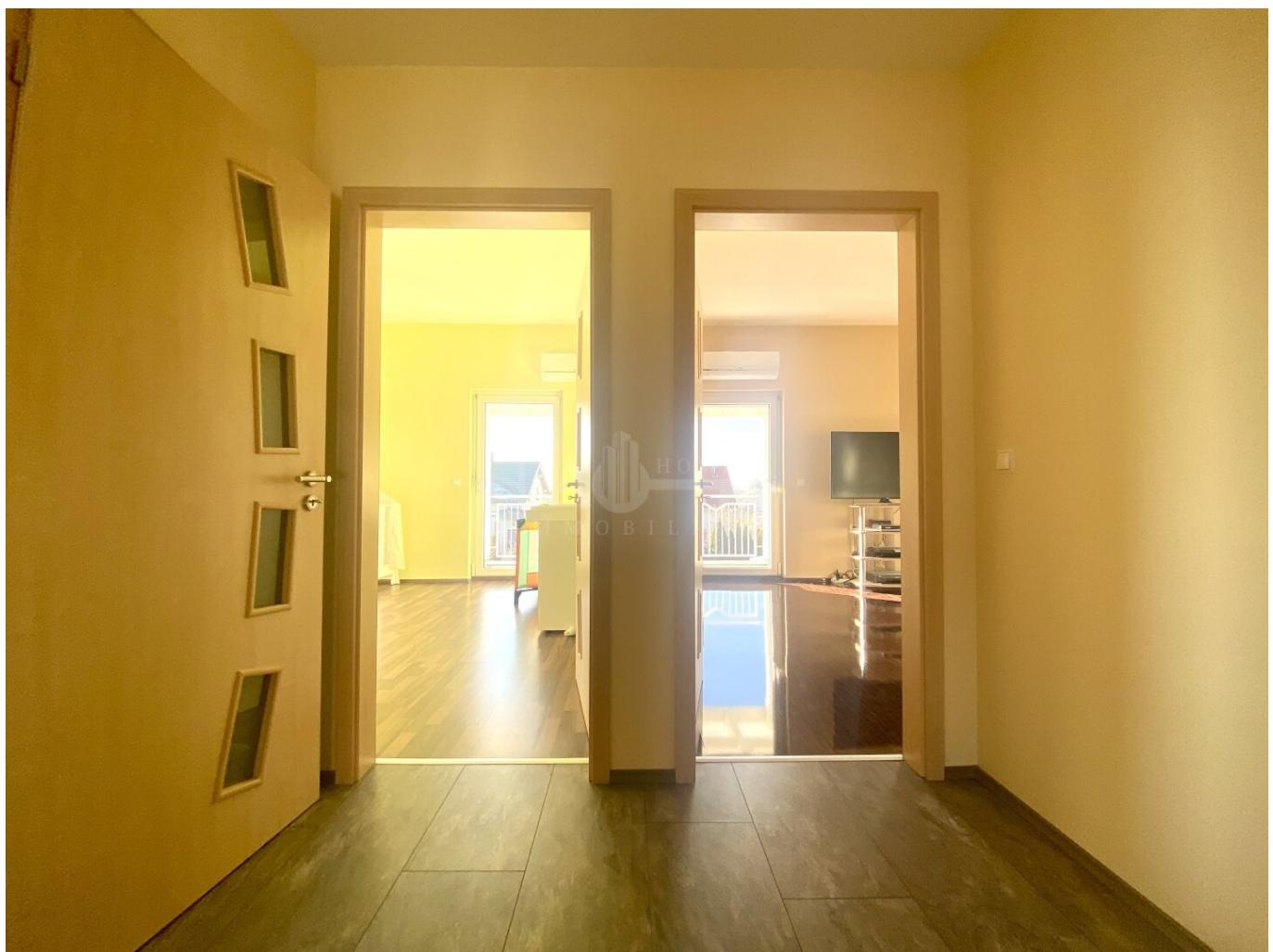






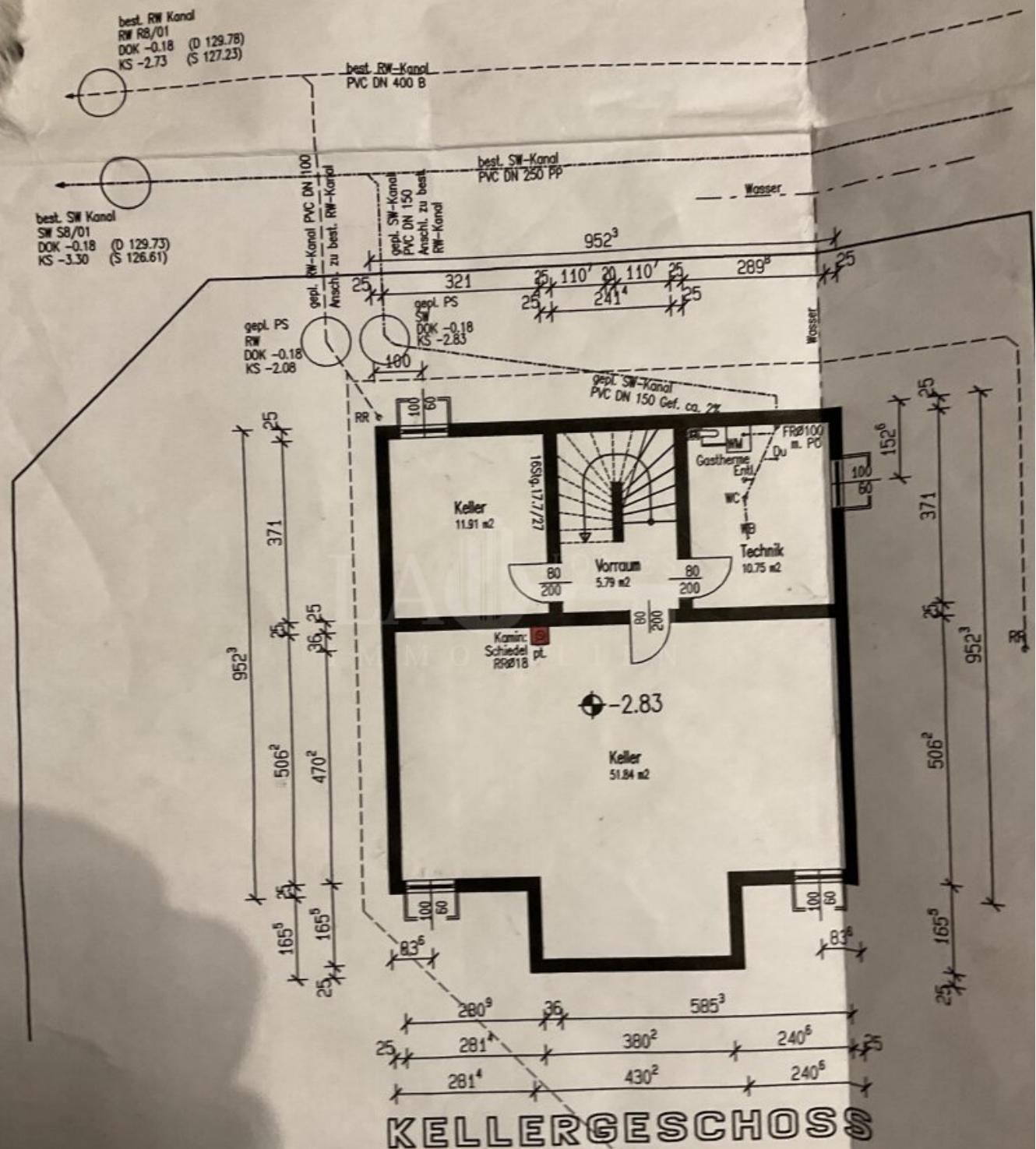


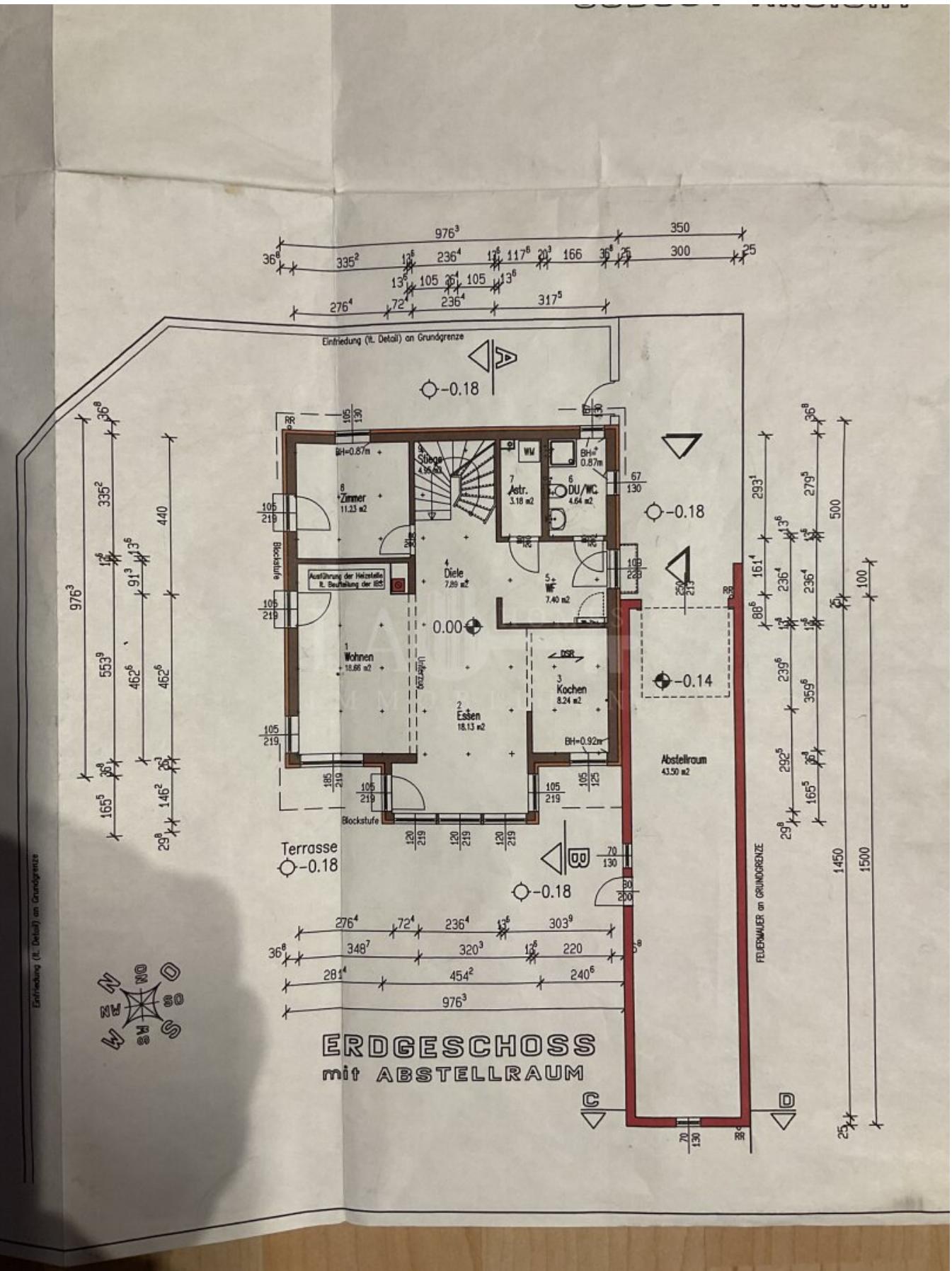


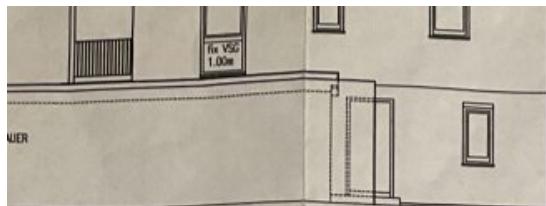












## ANSICHT

101231

SCHNITT ⑪ AUSSENWAND VITALWAND (KWW)

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

SCHNITT ⑫ AUSSENWAND

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

SCHNITT ⑬ INNENWAND

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

SCHNITT ⑭ EG-DECKE unter brenn.Räumen

10.00mm	BELAG
25.00mm	TROCKENESTRICH
60.00mm	EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
22.00mm	SPANPLATTE V20 E1
120.00mm	DECKENBAKULENAGE DAZW.
180.00mm	LUFTSCHICHT UND
60.00mm	MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
20.00mm	SPARSCHALUNG
0.15mm	PAE-FOLIE
18.00mm	GIPSKARTON-FEUDERSCHUTZPLATE GKF

SCHNITT ⑮ EG-FUBBODEN/KG-DECKE

10.00mm	BELAG (Hemmab)
25.00mm	TROCKENESTRICH
80.00mm	EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
0.20mm	PAE-FOLIE
200.00mm	STAHLBETONPLATTE
60.00mm	DAMPFPLATTE mit einem Lambdawert von mind. 0.038 W/mK
10.00mm	PVDF

SCHNITT

45.00m	
40.00m	
60.00m	
16.00m	
0.15m	
0.15m	
20.00m	
20.00m	
240.00m	
60.00m	
0.15m	
18.00m	
1.30m	
22.00m	
20.00m	
20.00m	
18.00m	

SCHNITT ⑯ KG-FUSSBODEN

0.15m	
50.00mm	ZEMENTESTRICH
0.20mm	PAE-FOLIE
250.00mm	STAHLBETONPLATTE
200.00mm	ROLLIERUNG

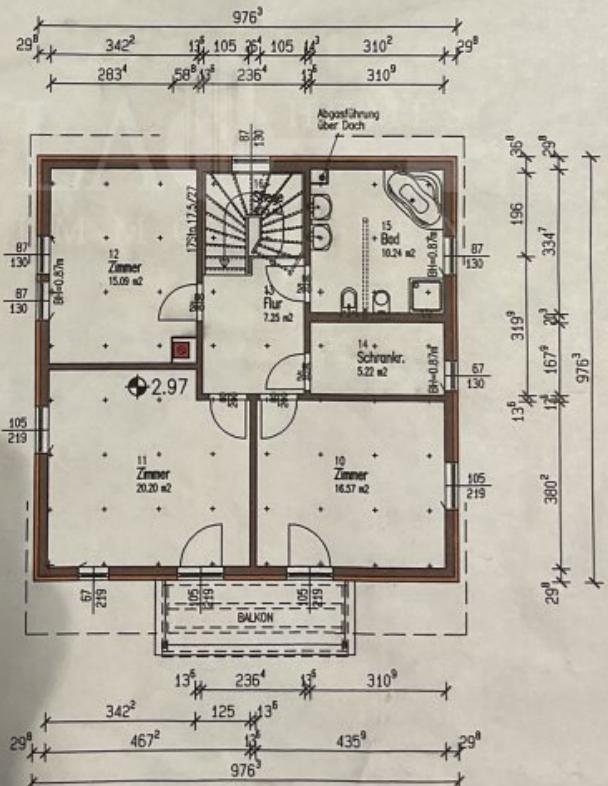
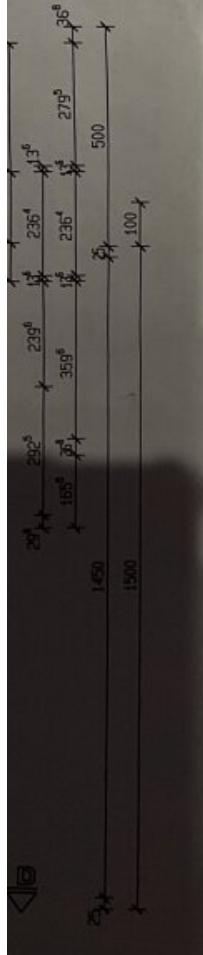
SCHNITT

SCHNITT ⑰ KG-AUSSENWAND

200.00m	
5.00mm	DUNNPFLITZ (Sockel)
80.00mm	EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
5.00mm	KLEBER
250.00mm	STAHLBETON

SCHNITT ⑱ EG-AUSSENWAND

200.00m	
200.00m	
20.00m	
20.00m	
18.00m	



## OBERGESCHOSS

EINFRIEDUNG M 1:100

EINFRIEDUNG M 1:100

<b>ND</b>	<b>SCHNITT</b>	<b>ED-FÜSBODEN/KG-DECKE</b>
-FEUERSCHUTZPLATTE GFK	10.00mm	BELAG (Nennmaß)
DINSTRUKTION R FASERDAMMSTOFF	25.00mm	TROCKENESTRICH
	80.00mm	EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
	0.20mm	PAE-FOLIE
EUERSCHUTZPLATTE GFK	200.00mm	STAHLBETONPLATTE
unter beh. Rüllumen	60.00mm	DAMPFPLATTE mit einem Lambdawert
	10.00mm	von mind. 0.038 W/mK
<b>I</b>	<b>SCHNITT</b>	<b>KG-FÜSBODEN</b>
LYSTYROLPLATTE	50.00mm	ZEMENTESTRICH
E1	0.20mm	PAE-FOLIE
GE DAZW.	250.00mm	STAHLBETONPLATTE
<b>I</b>	200.00mm	STAHLRÜLLUNG
SERDAMMSTOFF		
<b>SCHUTZPLATTE GFK</b>	<b>SCHNITT</b>	<b>KG-AUSSENWAND</b>
	5.00mm	DUNNPUTZ (Sockel)
	80.00mm	EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
	5.00mm	KLEBER
	25.00mm	STAHLBETON

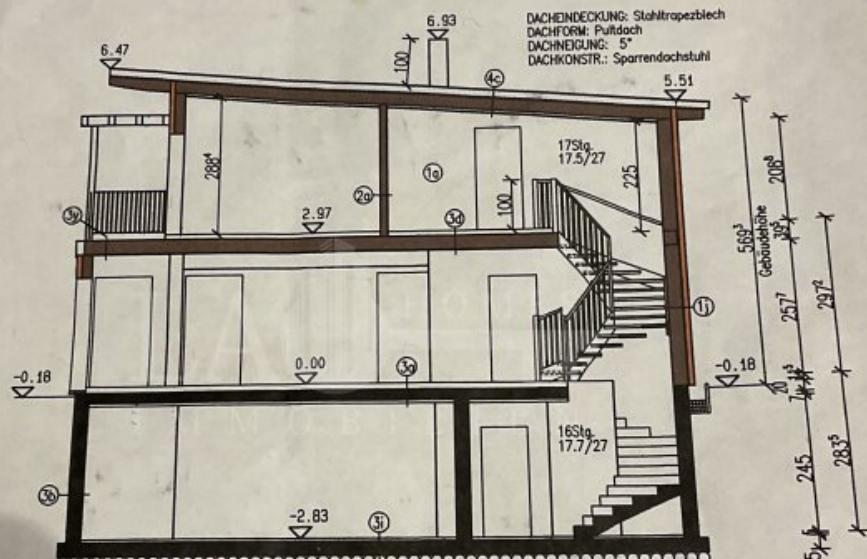
SCHNITT ④ DACHSCHRAGE PULTDACH bei DC-Ausbau	
45.00mm	STAHLTRAPEZBLECH
40.00mm	40/60 LATUNG (LIEGEND)
60.00mm	40/60 KONTERLATUNG (STEHEND)
0.15mm	DAMPFDIFFUSIONSOFFENE FOLIE
20.00mm	DIFFUSIONSOFFENE DACHPLATTE
240.00mm	SPAREN dazw.
240.00mm	MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
60.00mm	LATTUNG dazw.
60.00mm	MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
0.15mm	PAE-FOLIE
18.00mm	GIPSARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF
SCHNITT ⑤ DECKE ZU BALKON	
1.30mm	NOVATAN-FOLIE
22.00mm	SPANPLATTE V100 E1
200.00mm	SPAREN dazw.
200.00mm	MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
20.00mm	LATTUNG dazw.
20.00mm	MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
0.20mm	PAE-FOLIE
18.00mm	GIPSARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF

**SCHNITT AUSSENWAND Abstellraum**

5,00mm	FEINPUTZ
20,00mm	ZEIMENTPUTZ
250,00mm	HOCHLOCHZIEGEL
10,00mm	ZEIMENTPUTZ

SCHNITT	DACHSCHALE	PULTDACH	Abstellraum
45.00mm	STAHLTRÄGERZIEGLICH		
40.00mm	40/60 LATRING (LIEGEND)		
0.15mm	DAMPFDIFFUSIONSSOFENE FOUE		
200.00mm	SPAREN DAZW.		
18.00mm	GIPS KARTON - FEUERSCHUTZPLATTE GKF		
18.00mm	GIPS KARTON - FEUERSCHUTZPLATTE GKF		

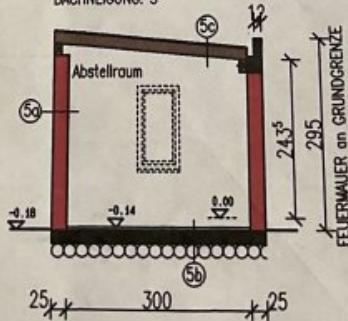
**SCHNITT** KG-FUSSBODEN Abstellsrum  
 50.00mm ZEMENTESTRICH  
 0.20mm PAE-FOLIE  
 200.00mm STAHLBETONPLATTE  
 200.00mm ROLLIERUNG



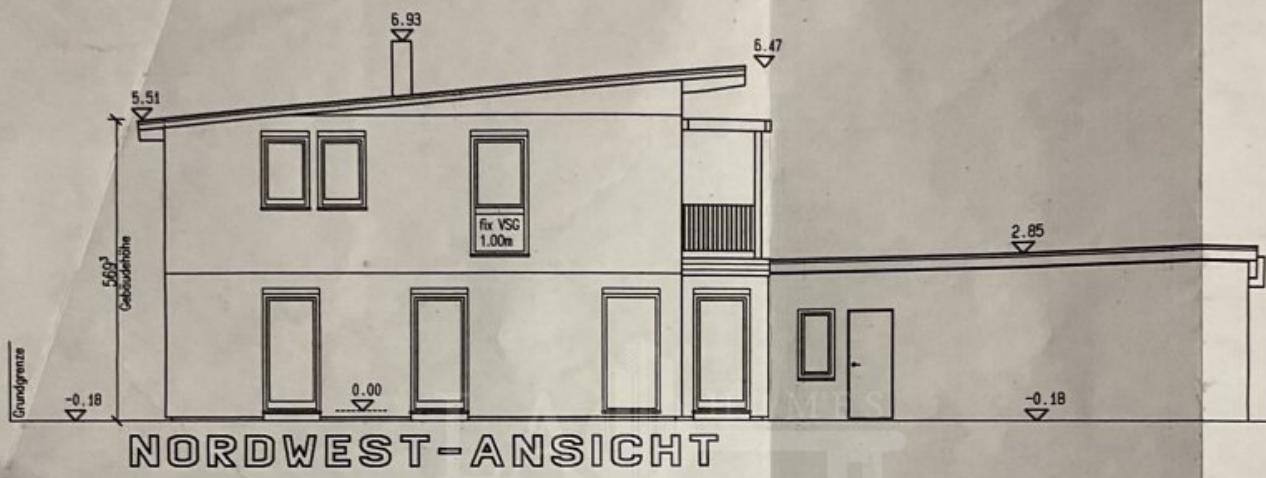
#### Fundamentalkette lt. statischen Erfordernissen

## SCHNITT A-B

DACHEINDECKUNG: Stahltrapezblech  
DACHFORM: Pultdach  
DACHNEIGUNG: 5°

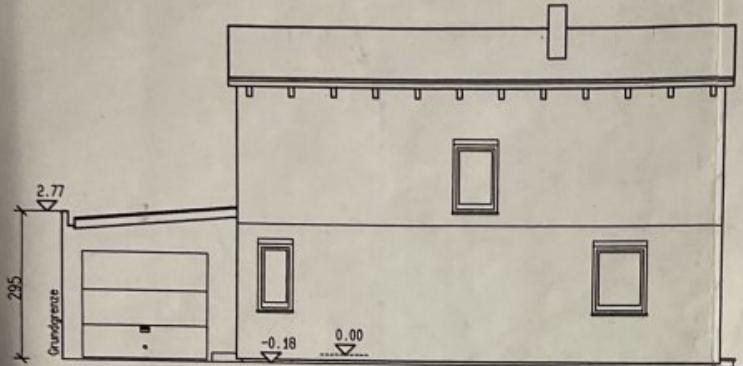


# SCHNITT C-D

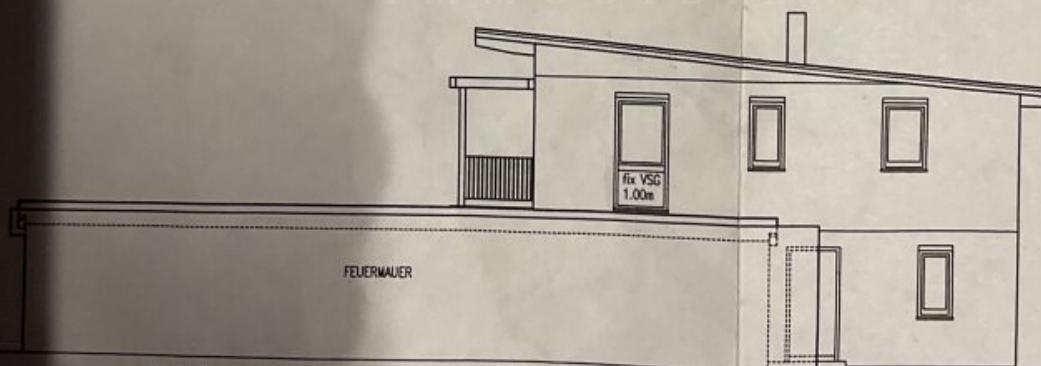


best. RW-Kanal  
RW RB/01  
DOK -0.18 (D 129.78)  
KS -2.73 (S 127.23)

best. RW-Kanal  
PVC DN 400 B



NORDOST-ANSICHT



SUDOST-ANSICHT

101231

SCHNITT ① AUSSENWAND VITALWAND (KWW)

	SCHNIT
5.00mm	KUNSTHARZ EDELPUTZ
100.00mm	POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATTE EPS-F
15.00mm	GIPSFASERPLATTE
160.00mm	HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.
160.00mm	MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
0.20mm	PAE-FOLIE
18.00mm	GIPSKARTON-FEIVERSCHUTZPL. GKF
32.00mm	DÄFTUNG DAZW. VITALZIEGEL
18.00mm	GIPSKARTON-FEIVERSCHUTZPL. GKF

SCHNIT

18.00m

100.00m

50.00m

50.00m

18.00m

60.00m

10.00m

25.00m

60.00m

SCHNITT ② AUSSENWAND

05.00mm	KUNSTHARZ EDELPUTZ	22.00mm
100.00mm	POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATTE EPS-F	240.00mm
15.00mm	GIPSFASERPLATTE	180.00mm

SCHNIT

22.00mm

240.00mm

180.00mm

60.00mm

350  
117 165 300 25

# 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 Wohnräume.

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