# 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:2012Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:165,00 m²Nutzfläche:280,00 m²

Zimmer: 5
Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

**Garten:** 350,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 80,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 54,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Kaufpreis:
 549.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 1.960,71 €

 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

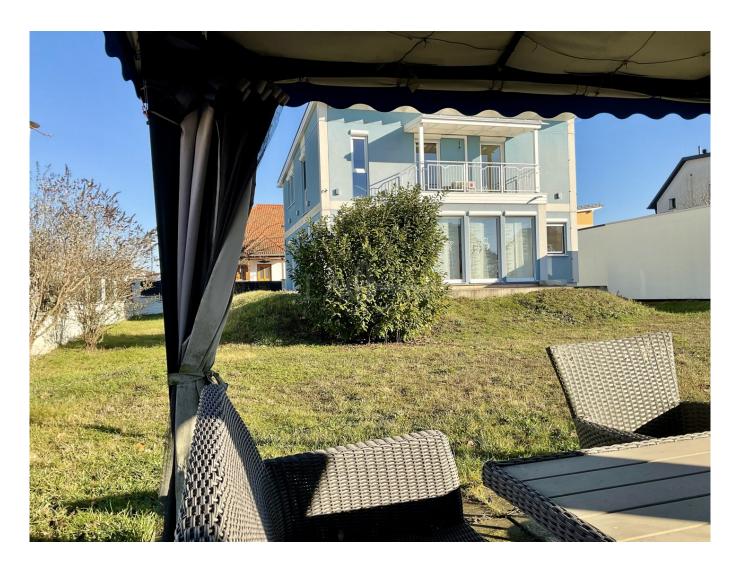
T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



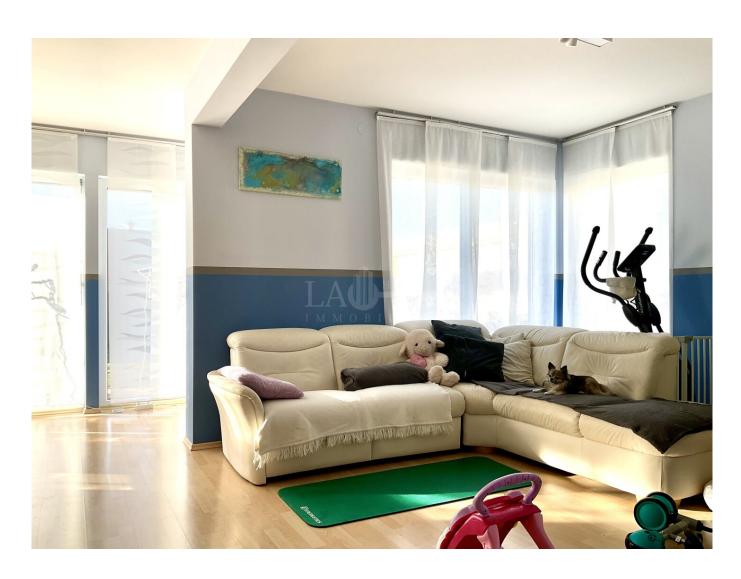






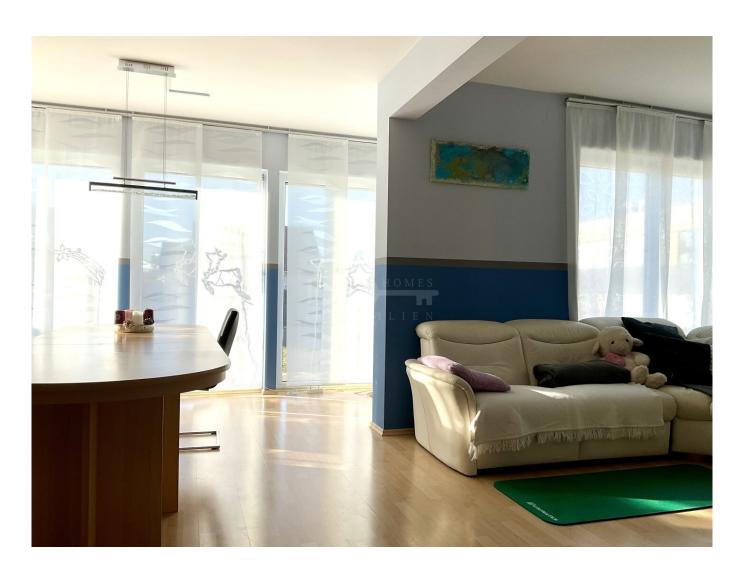
















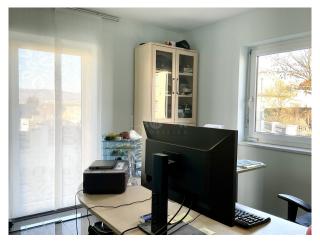




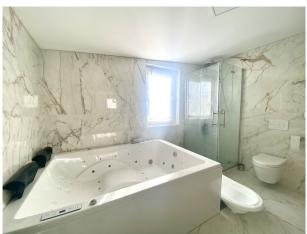










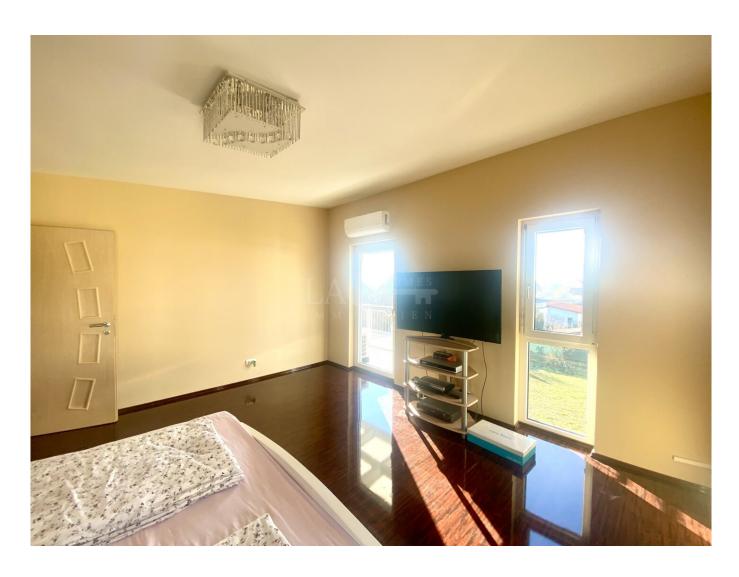




















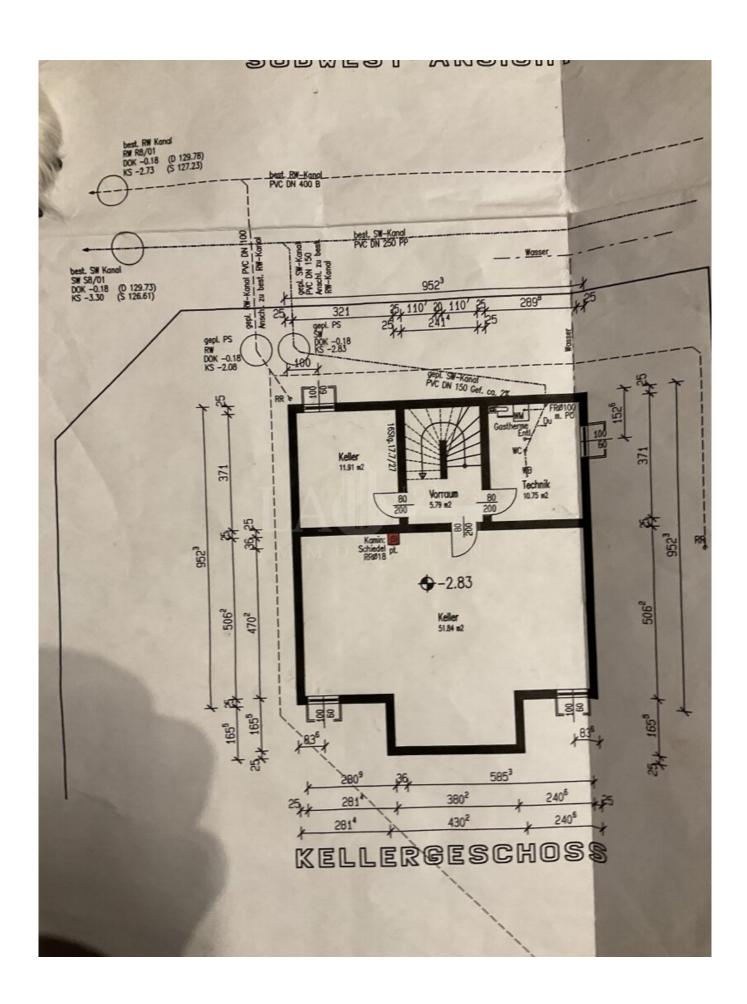


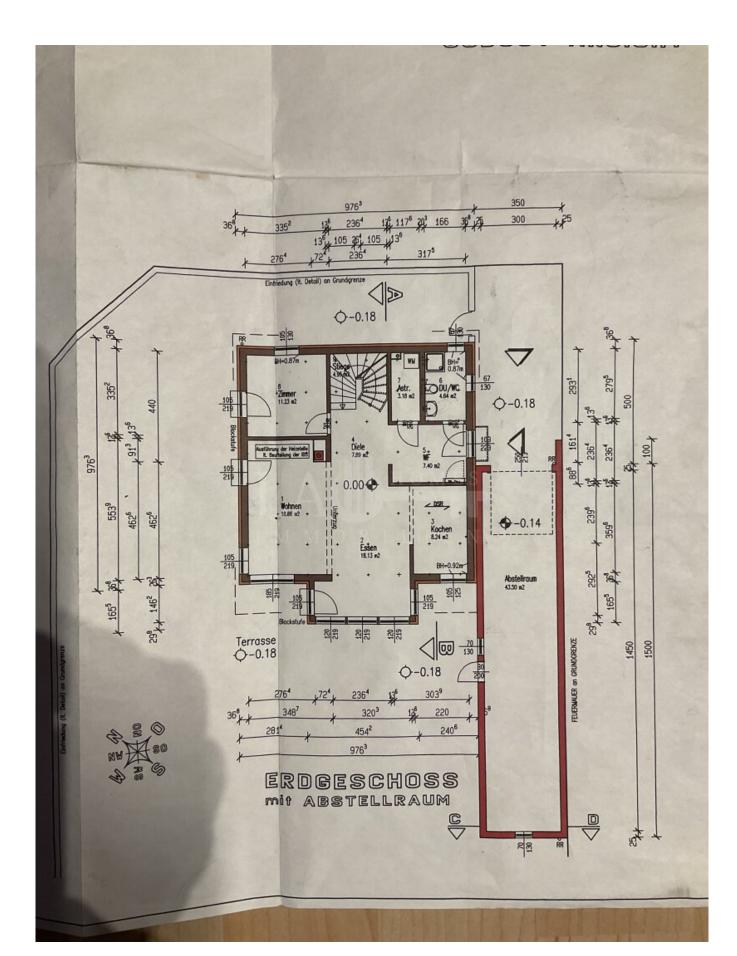


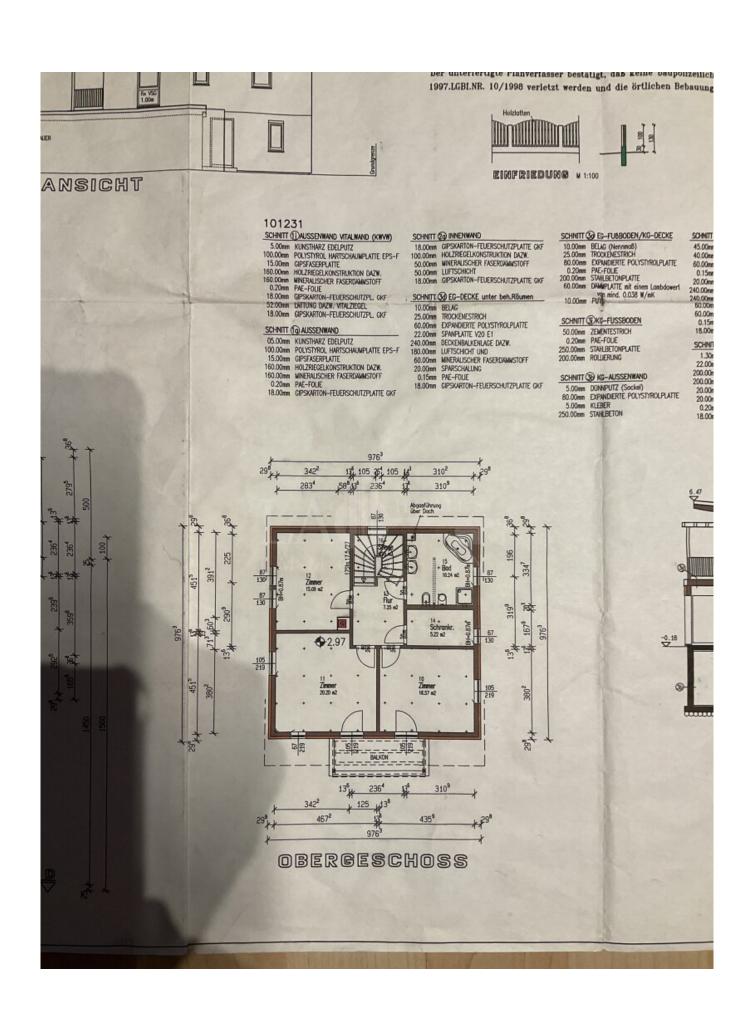


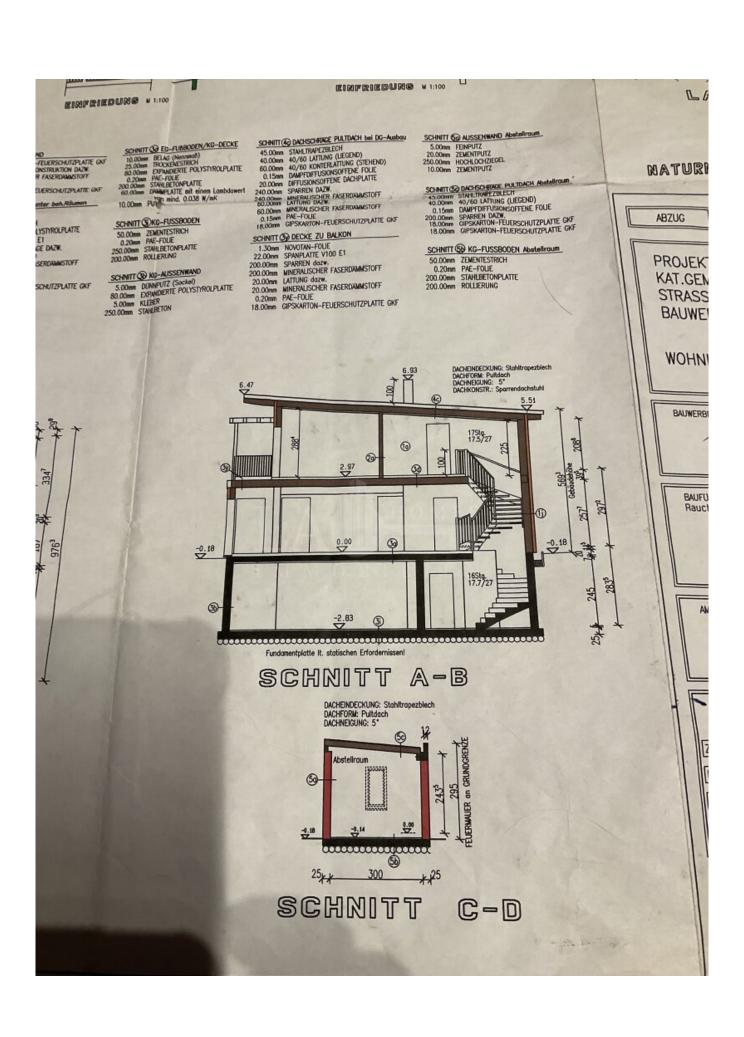




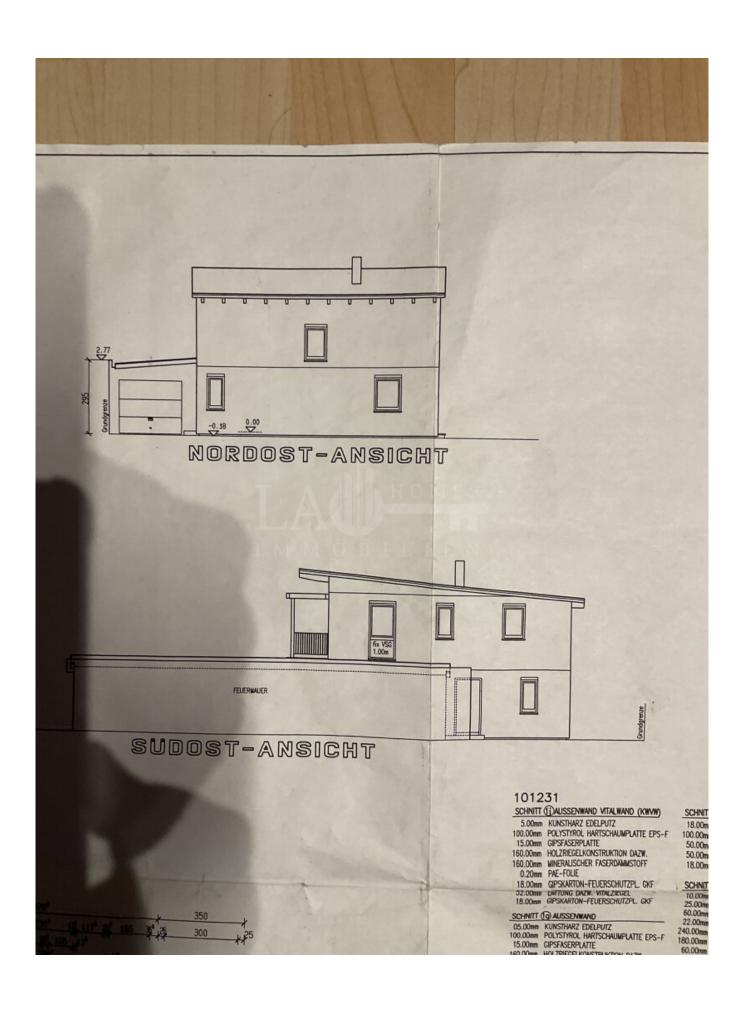












## **Objektbeschreibung**

# 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

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

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