

## **Moderne Dachgeschoßwohnung mit Loggia!**



Außenansicht Wohnhaus

**Objektnummer: 4755**

**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 m²
<b>Nutzfläche:</b>	95,41 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,05 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<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



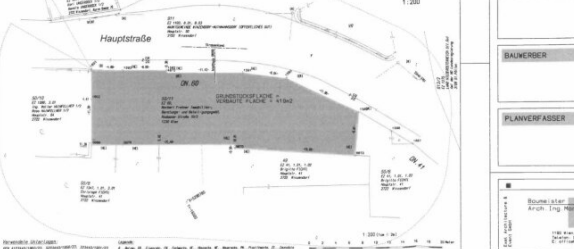
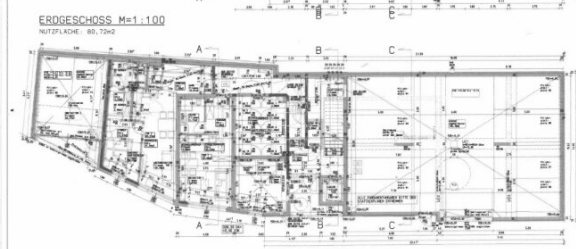
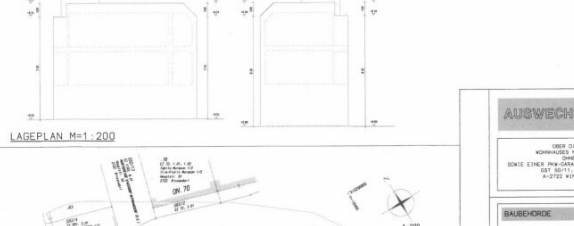
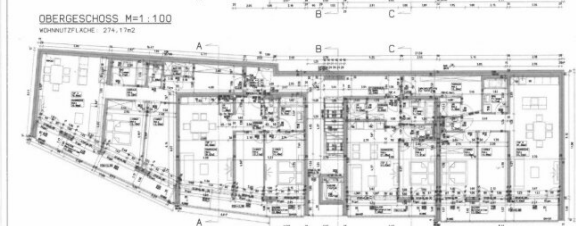
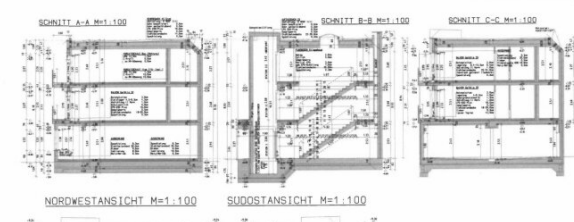
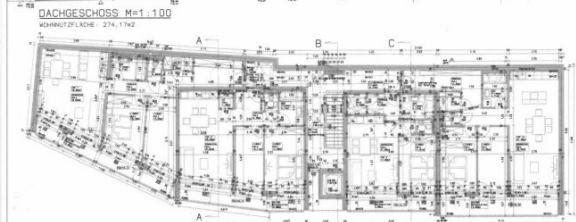
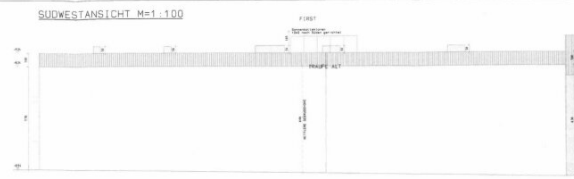












**BAUBESCHREIBUNG:**

WOHNNUTZFLÄCHE:	686,45m <sup>2</sup>
	629,06m <sup>2</sup>
VERRAUTE FLÄCHE:	418,38m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	418,38m <sup>2</sup>
PKW-STELLPLATZE:	8 (10)

**LEGENDE**

- STAHLBETON
- BETON
- HOLZ
- ISOLIERUNG
- YTONG C100
- RESTAND

[illegible]

AUSWECHSLUNGSPLAN M=1:100

ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES  
WOHNHAUSES MIT 10 STATT 8 WOHNUNGEN  
OHNE ARZTEZULASSUNG  
SOWIE EINER PKW-GARAGE MIT 10 BELICHTSTELLPLÄTZEN IN  
GST 50/11, 82 00 HAUPTSTRASSE 80  
A-2722 WUNDSDORF-MUTHANNSDORF

BAUBEHÖRDE		
BAUWERBER	GRUNDEIGENTUMER	
PLANVERFASSTER	BAUFÜHRER	

The screenshot shows a software interface with a contact card on the left and a button on the right. The contact card displays the name 'Bourmeister', the email 'Argh.Ing.Martin.Exel', and the address '1180 Wien-Budberg 33/1'. The button on the right is labeled 'PLANINHALT' and has a right-pointing arrow.

Left Panel (Contact Card):

- Top: [Logo]
- Name: Bourmeister
- Email: Argh.Ing.Martin.Exel
- Address: 1180 Wien-Budberg 33/1
- Phone: 0676/157 83 83
- Website: C:\profil\Bourmeister.at

Right Panel:

- Top: DATUM: 2020 07 14
- Button: PLANINHALT [Right Arrow]

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Komfort und Weitblick – Stilvolle Dachgeschosswohnung mit großzügiger Loggia

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss vereint höchsten Wohnkomfort mit einer idyllischen Umgebung. Ein **Lift** bringt Sie bequem nach oben, wo Sie über den **zentralen Vorraum** alle Räume erreichen – darunter ein **Abstellraum**, ein **separates WC**, das **Badezimmer** sowie das **Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer**.

Der offen gestaltete **Wohnbereich** hat bereits Anschlüsse für eine **Kücheninsel** vorbereitet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die **großzügige, durchgehende Loggia mit 13,62 m²**, die von allen drei Zimmern aus zugänglich ist – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

## Hochwertige Ausstattung & Energieeffizienz

- **Beheizung** über eine **Sole/Wasser-Wärmepumpe** mit energieeffizienter **Fußbodenheizung**
- **Zusätzliche Temperierung im Sommer** für eine Raumkühlung um bis zu ca. 2°C
- **Dreifachverglaste Fenster** für beste Energieeffizienz
- **Sicherheitstüre** mit zentralem Schließsystem
- **Belüftung von WC und Bad** durch moderne UP-Lüfter
- **Waschmaschinenanschluss** im Badezimmer

## Zusätzliche Annehmlichkeiten

- **Einlagerungsraum im Erdgeschoss**
- **Gemeinschaftlicher Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**



- **Obligatorischer Parkplatz in der Tiefgarage** (€ 15.000,- zusätzlich)

Bitte beachten Sie, dass die auf den Fotos dargestellte Einrichtung lediglich als **Visualisierungsvorschlag** dient und nicht im Kaufpreis enthalten ist.

Sichern Sie sich jetzt Ihren exklusiven Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**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 <500m

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