

Moderner Wohnkomfort in Toplage am Neusiedlersee



Objektnummer: 5412

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7092 Winden am See
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m ²
Nutzfläche:	355,00 m ²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktoria Wurmbrand

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

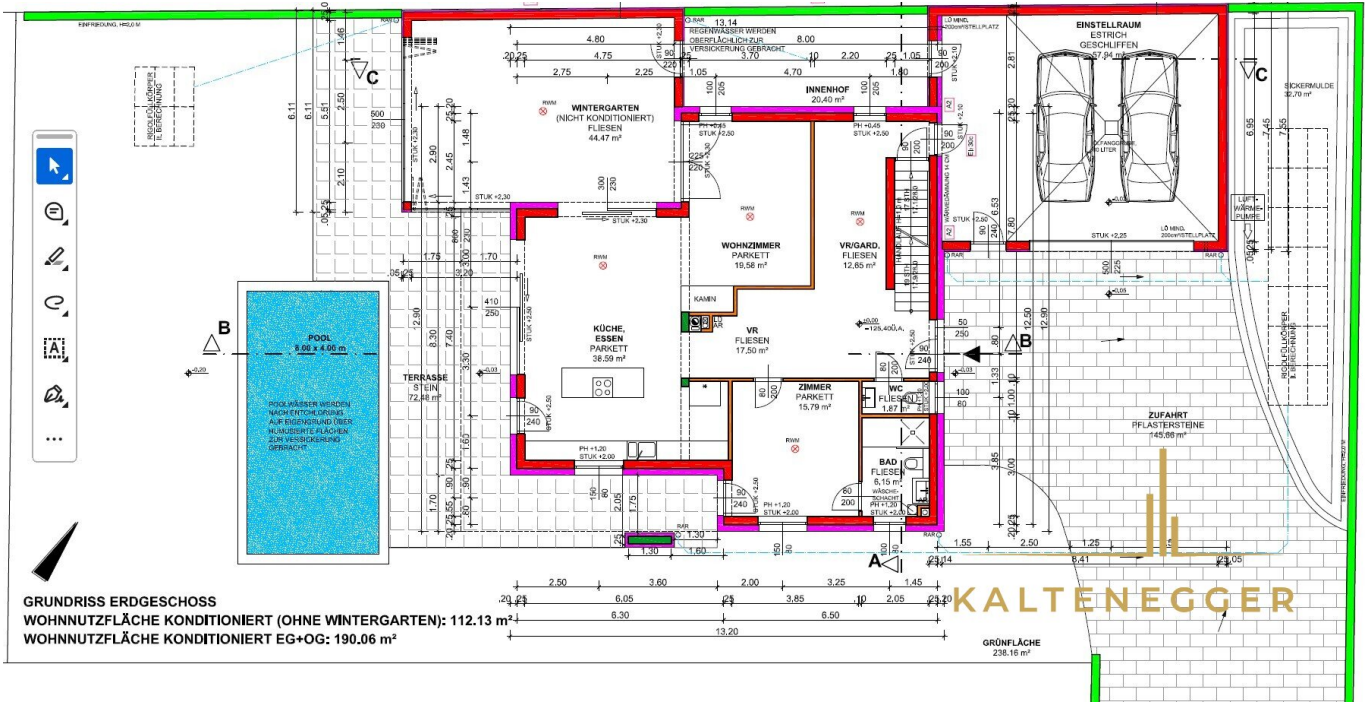
H +43 676 7508206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Dieses hochwertig errichtete Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend von *Winden am See* und überzeugt durch ein klar strukturiertes Raumkonzept mit insgesamt **6 Zimmern**.

Zusätzlich zu der etwa 190m² Wohnfläche stehen rund 120 m² Kellernutzfläche, ein ca. 45 m² großer Wintergarten sowie eine ca. 60 m² große Garage zur Verfügung. Die Architektur ist modern, funktional und auf großzügiges Wohnen ausgerichtet.

Der Blick in die umliegenden Weingärten ist ein realer Mehrwert und kein Marketingversprechen. Die hochwertige Einrichtung ist um 60.000.-- ebenfalls zu erwerben.

Das **Energie-Highlight** ist mit Sicherheit die Wärmepumpe mit der das Haus beheizt wird. Das **Versorgungs-Highlight** Der eigene Brunnen mit Grundwasser erspart das teurere Gemeinde-Wasser für die Gartenbewässerung.

Wichtigste Eckpunkte:

- 6 durchdacht angelegte Zimmer, ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste
- 2 Bäder
- 3 WCs
- Vollunterkellert, zusätzlicher Nutz- und Stauraum ohne Kompromisse
- Großzügige Terrassenflächen mit optimaler Sonnenausrichtung
- Wintergartenflächen für ganzjährige Nutzung und helle Wohnatmosphäre
- Pflegeleichter Garten mit Pool und freiem Weingartenblick
- Moderne Haustechnik und zeitgemäße Energieeffizienz

Grundriss:

- Erdgeschoss: Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang, Küche, Wintergarten, Gästezimmer/Büro mit Bad und WC, sowie ein weiteres Gäste WC
- Obergeschoss: Schlafzimmer mit Aussicht, weitere Zimmer, Bad sowie ein separates WC mit Bidet
- Keller: Lager, Technikräume, zusätzlicher Hobbyraum/Fitnessraum möglich, Waschmaschinenraum mit Wäsche- Abwurfschacht aus dem OG, Wasserentkalkungsanlage
- Doppelgarage

Lagequalität:

Nähe zum Neusiedlersee, schnelle Wege in den Ortskern, funktionierende Infrastruktur. Sehr gute Verkehrsanbindung durch Ostbahn und Autobahn.

Freizeitangebote im direkten Umfeld: Segeln, Radfahren, Wandern, Weinerlebnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.