

**Erstbezug mit Loggia!**



**Objektnummer: 4934**

**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>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,82 €
<b>USt.:</b>	17,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

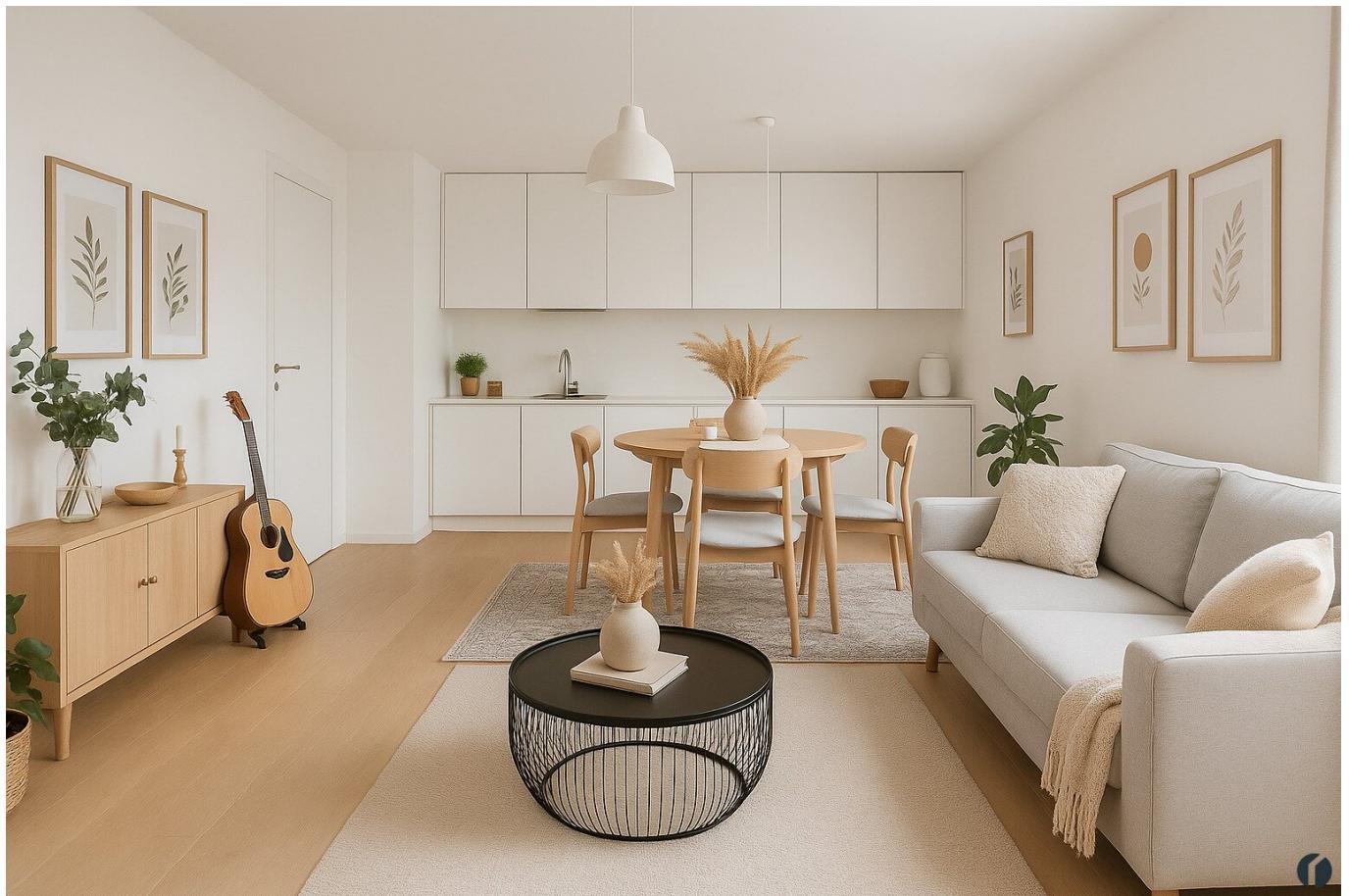
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

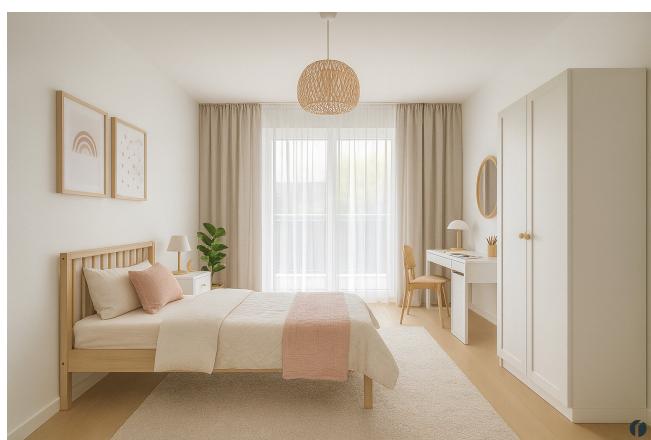
## Ihr Ansprechpartner

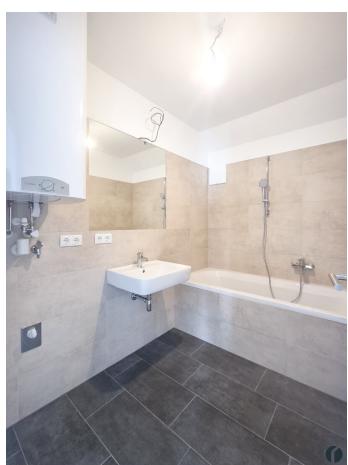


**Karl Popp**

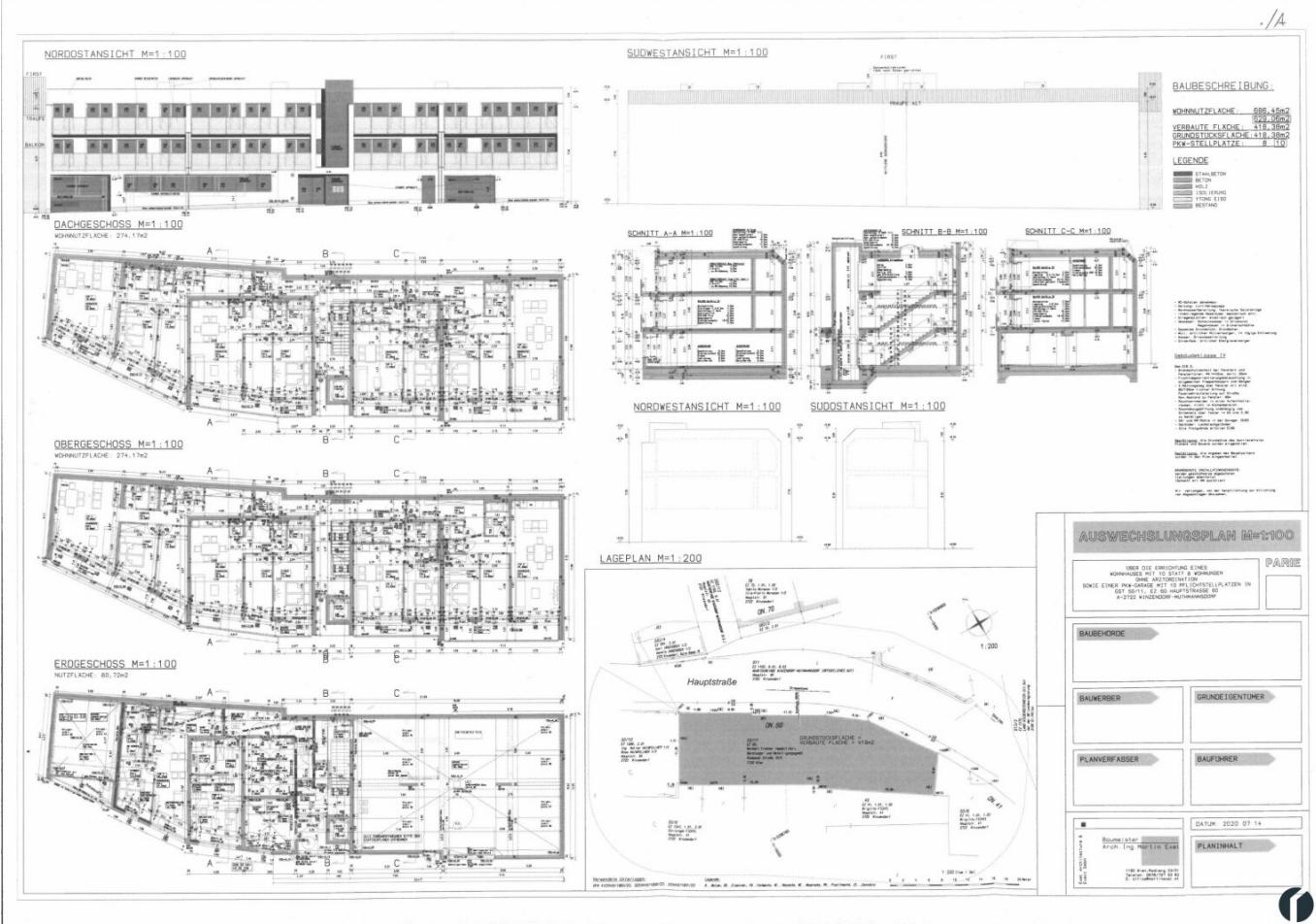
Immobilien86 KG











# 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 m<sup>2</sup>**, 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