

## **Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 804**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2722 Winzendorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,40 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	860.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,66 €
<b>USt.:</b>	15,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden



















## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2017 errichtete Einfamilienhaus (mit Erstbezug Dezember 2019) verbindet modernen Wohnkomfort in einer familienfreundlichen Umgebung.

### **\*\*Erdgeschoss:\*\***

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Garage mit etwa 150 m<sup>2</sup>, welche mit einer exklusiven Küche - Badezimmer inklusive Toilette, sowie Waschmaschine und Trockner, - einen Aufenthaltsraum den sie über die ca. 40 qm überdachte Terrasse in den Garten führt -und zum Schutz mit Außen Rollos ausgestattet ist.

Des Weiteren besteht ein praktischer Technikraum mit BWT-Wasseranlage welcher auch über ein Fenster verfügt.

Zudem befindet sich die Garage welches ein großes elektrisches Rolltor zu einer bequemen Zufahrt gewährleistet.

Die weitläufige Einfahrt ermöglicht Parkmöglichkeiten für bis zu mindestens sechs Fahrzeugen und den Durchgang zum Stiegenhaus ins Obergeschoss, welcher auch die Garage verbindet.

### **\*\*Obergeschoss:\*\***

Hier erwartet Sie ein offener Wohnbereich, in dem Esszimmer, Einbauküche, Wohnzimmer und eine Büro-Nische durch hochwertige Tischlerarbeiten stilvoll miteinander verbunden sind.

Von diesem Raum aus gelangen Sie auf die südseitige Loggia, welche mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist.

Das Obergeschoss bietet zudem eine Garderobe sowie zwei großzügige Schlafzimmer, die Zugänge zu einer etwa 40 m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse haben. Ein Abstellraum/Schrankraum mit Tagesbelichtung Dachfenster (öffnungsbar), ein Badezimmer mit zwei Fenstern, Doppelwaschtisch, große Dusche und WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

### **\*\*Heizung und Ausstattung:\*\***

Die Beheizung erfolgt effizient über Infrarotpaneelen und einen exklusiven Kamin. Eine 10



kWp Photovoltaikanlage sowie dreifach verglaste Fenster mit Fliegengitter gewährleisten hohe Energieeffizienz und wärmenden Wohnkomfort.

### **\*\*Terrassen und Außenbereich:\*\***

Das Objekt verfügt über zwei überdachte Terrassen mit je einer im Erdgeschoß und Obergeschoss zu jeweils ca. 40 m², sowie eine ca. 18 m² große südseitige Loggia. Der Garten ist mit einem Index Pool ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Zudem befindet sich im Garten ein liebevoll gestaltetes Steinbeet sowie ein Brunnenanschluss, der vom Nachbargrundstück mitgenutzt werden kann.

### **\*\*Ausstattung:\*\***

- Tagesbelichteter Abstellraum/Schrankraum
- BWT Perla 4.0 Duplex Weichwasseranlage mit Multiblock X (Service und Garantie bis Oktober 2027 gesichert)
- Badezimmer mit Dusche und WC (OG: 2 Fenster, EG: 1 Fenster)
- Bergblicke (Schneeberg, Hohe Wand)
- Einbauküche (EG/OG)
- Fliesen in Garage und Stiegenhaus
- Hochwertiger Parkettboden im Wohnbereich
- Teppichböden in den Schlafräumen
- Garten mit Index Pool
- Infrarotheizung
- Satelliten-TV
- Kamin (Holz für eine Saison vorhanden)
- Klimaanlage

- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Massivbauweise
- Nordbalkon und zwei Terrassen
- Photovoltaikanlage
- Rollläden im Erdgeschoss
- elektrisches Garagentor
- Arlo Video Überwachungssystem
- Satteldach
- Offene Wohnküche mit ca. 65 m<sup>2</sup>

**\*\*Energieausweis:\*\***

HWB 53.4 kWh/m<sup>2</sup>a, gültig bis 14.10.2035.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <10.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap