

Exklusiver Landtraum mit höchster Wohnqualität in Winden am See

 **BESTINVEST**
IMMOBILIEN



Objektnummer: 5516/596

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7092 Winden am See
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Nutzfläche:	280,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	350,00 m ²
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	497.000,00 €
Betriebskosten:	64,00 €
USt.:	6,40 €

Ihr Ansprechpartner

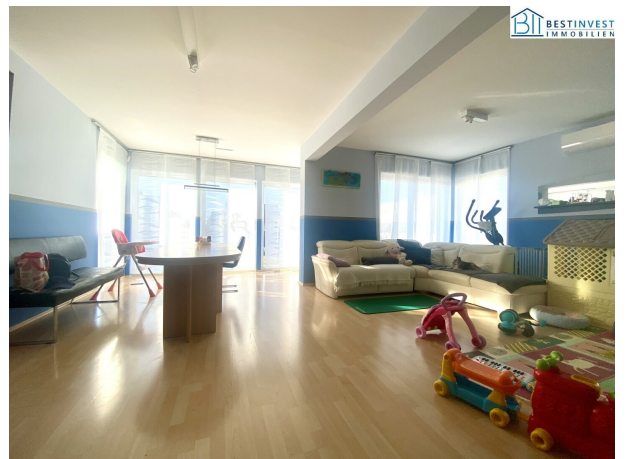
Ing. Christian Domnanovich

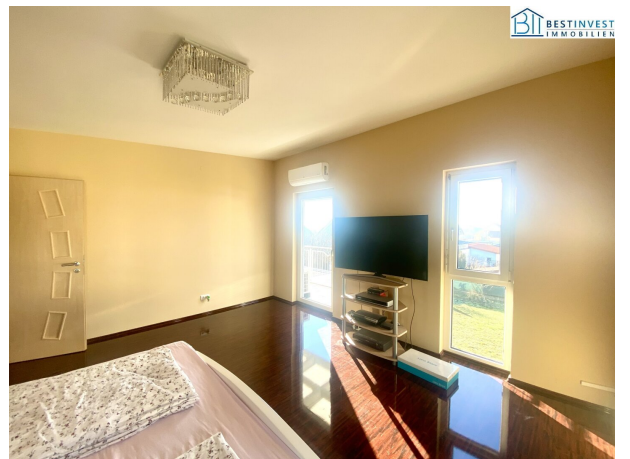
BestInvest Immobilien
Riegelgasse 25
8010 Graz

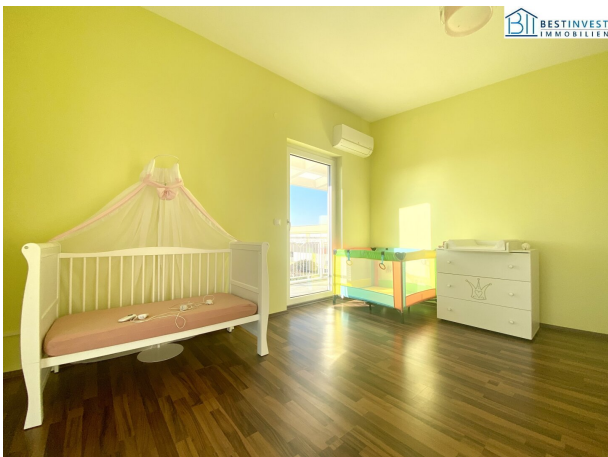
H +43 664 24 777 24

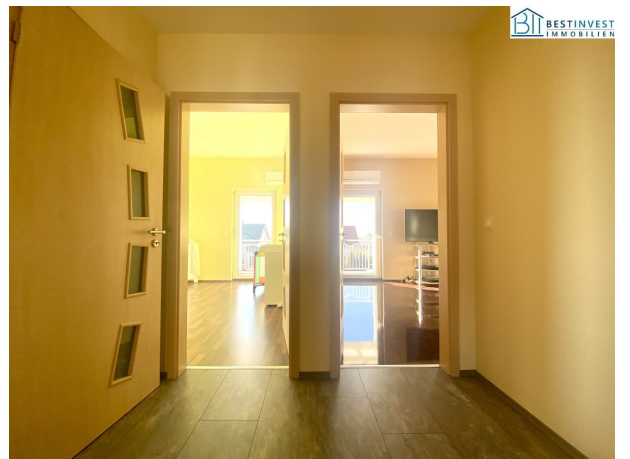
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





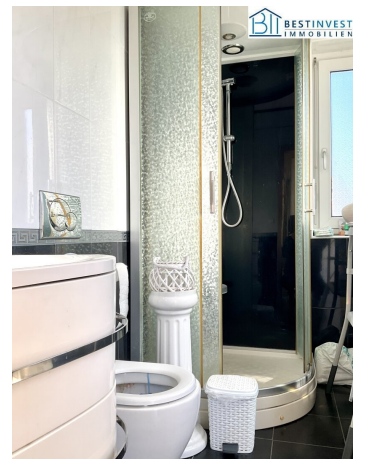


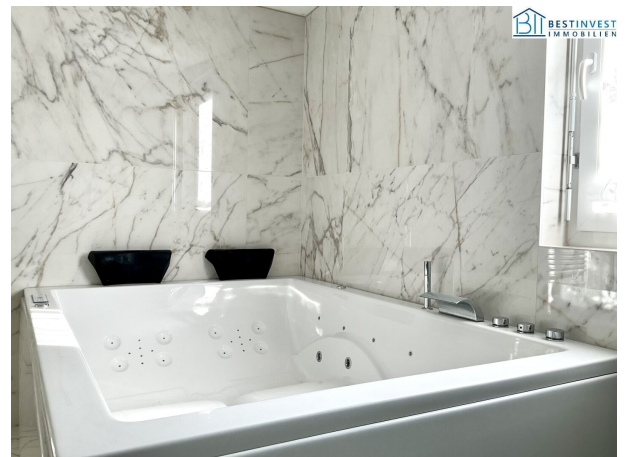
















best. RW Kanal
RW R8/01
DOK -0.18 (D 129.78)
KS -2.73 (S 127.25)

best. RW-Kanal
PVC DN 400 B

best. SW-Kanal
PVC DN 250 PP

best. SW Kanal
SW S8/01
DOK -0.18 (D 129.73)
KS -3.30 (S 126.61)

gepl. PS
RW
DOK -0.18
KS -2.08

gepl. SW-Kanal
PVC DN 150
Anschl. zu best.
RW-Kanal

gepl. PS
DOK -0.18
KS -2.83

gepl. SW-Kanal
PVC DN 150 Gef. ca. 2%

Keller
11.91 m²

Kamin:
Schiedel
RRP18
pt.

-2.83

Keller
51.84 m²

Vorraum
5.79 m²

Technik
10.75 m²

FRP100
m. PC

WC

WB

Gastherme
Erhll.

Du

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

KELLERGEOSCHOSS

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!

Weitere Angebote sowie **Bilder und Videos** zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. € 500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)

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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

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