

## Anwesen mit Panoramablick in Guntramsdorf



**Objektnummer: 981**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Villa                     |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2353 Guntramsdorf                |
| Baujahr:                      | 2010                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 713,00 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 980,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 7                                |
| Bäder:                        | 7                                |
| WC:                           | 7                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 5                                |
| Garten:                       | 2.168,00 m <sup>2</sup>          |
| Keller:                       | 210,00 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 79,49 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,06                           |
| Kaufpreis:                    | 4.950.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

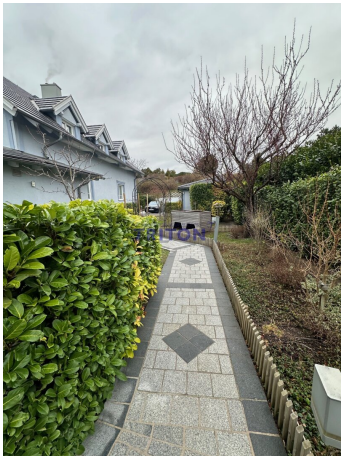
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

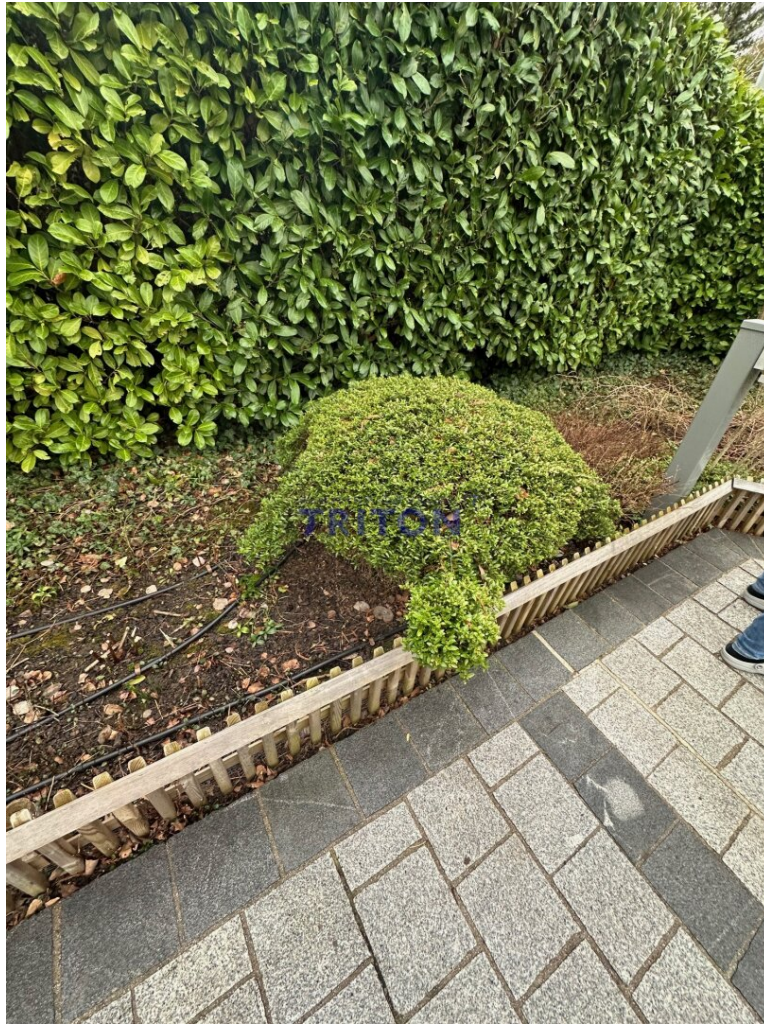
## Ihr Ansprechpartner



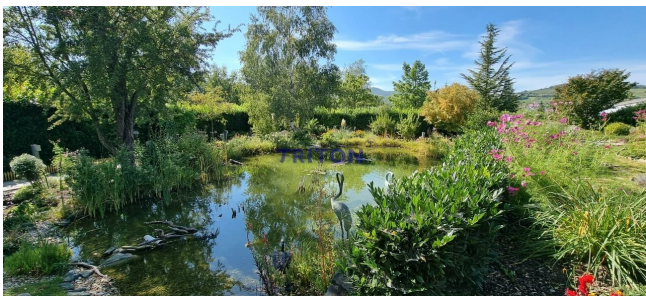
**Mag. Bogumila Daum**

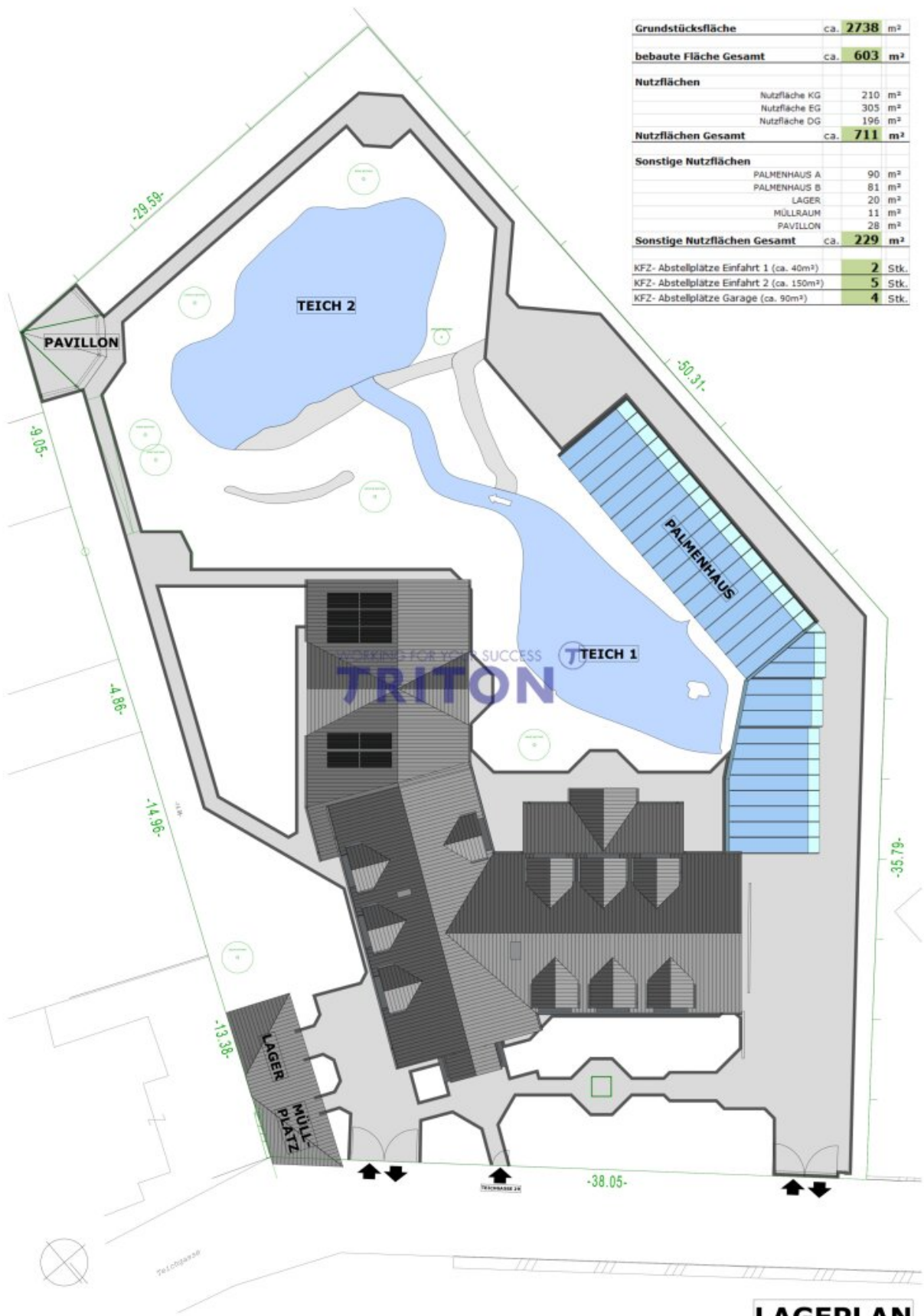


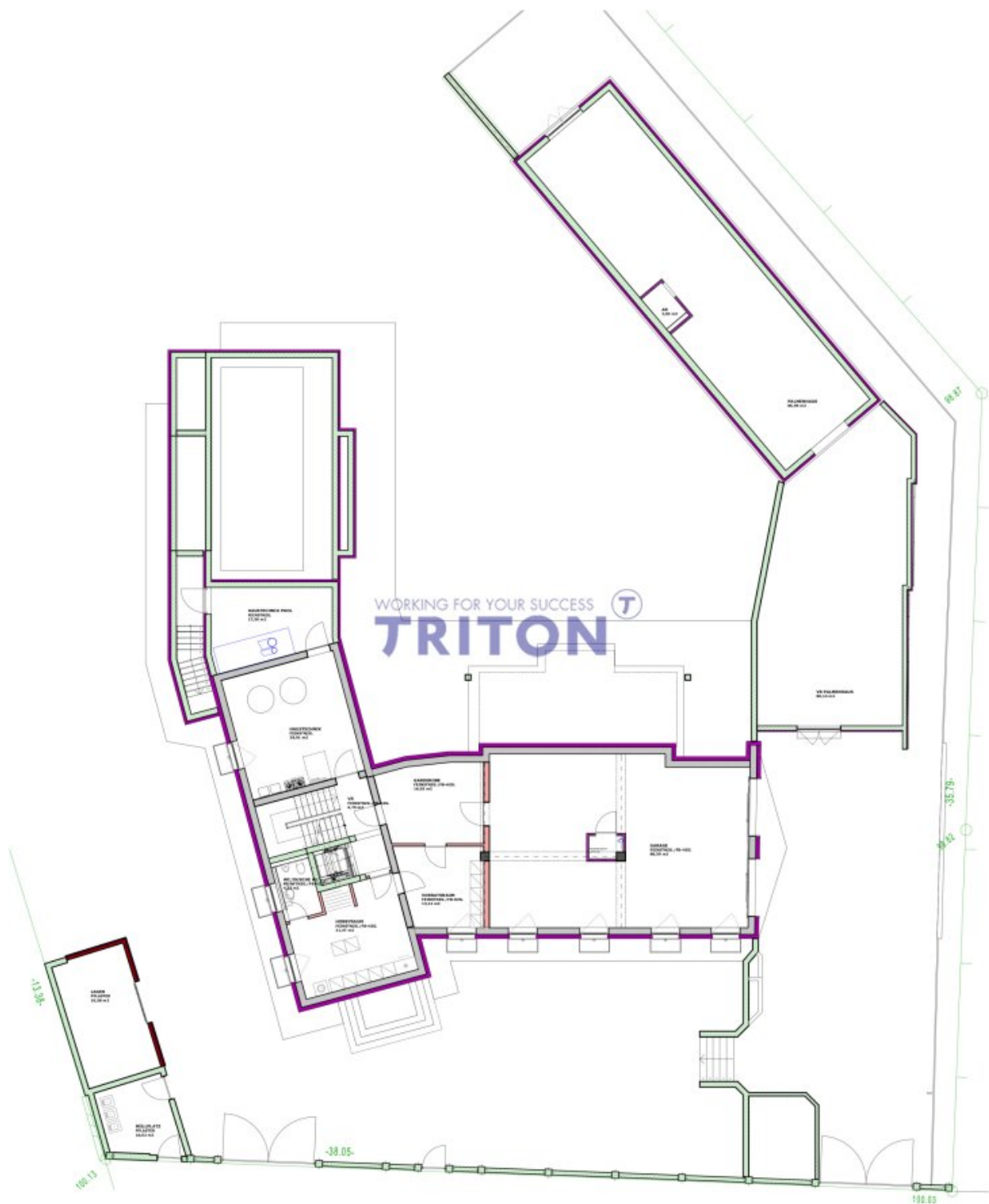






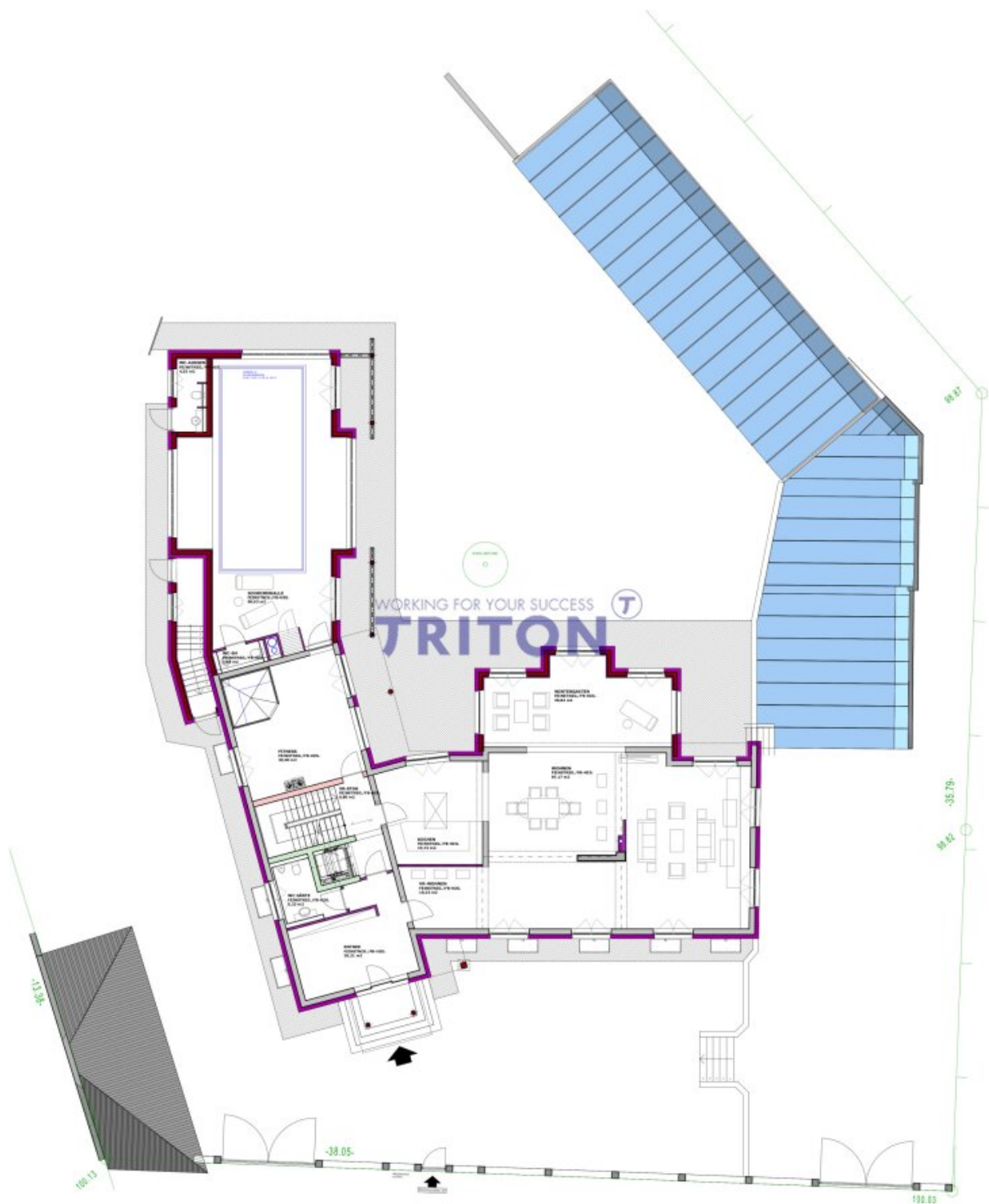






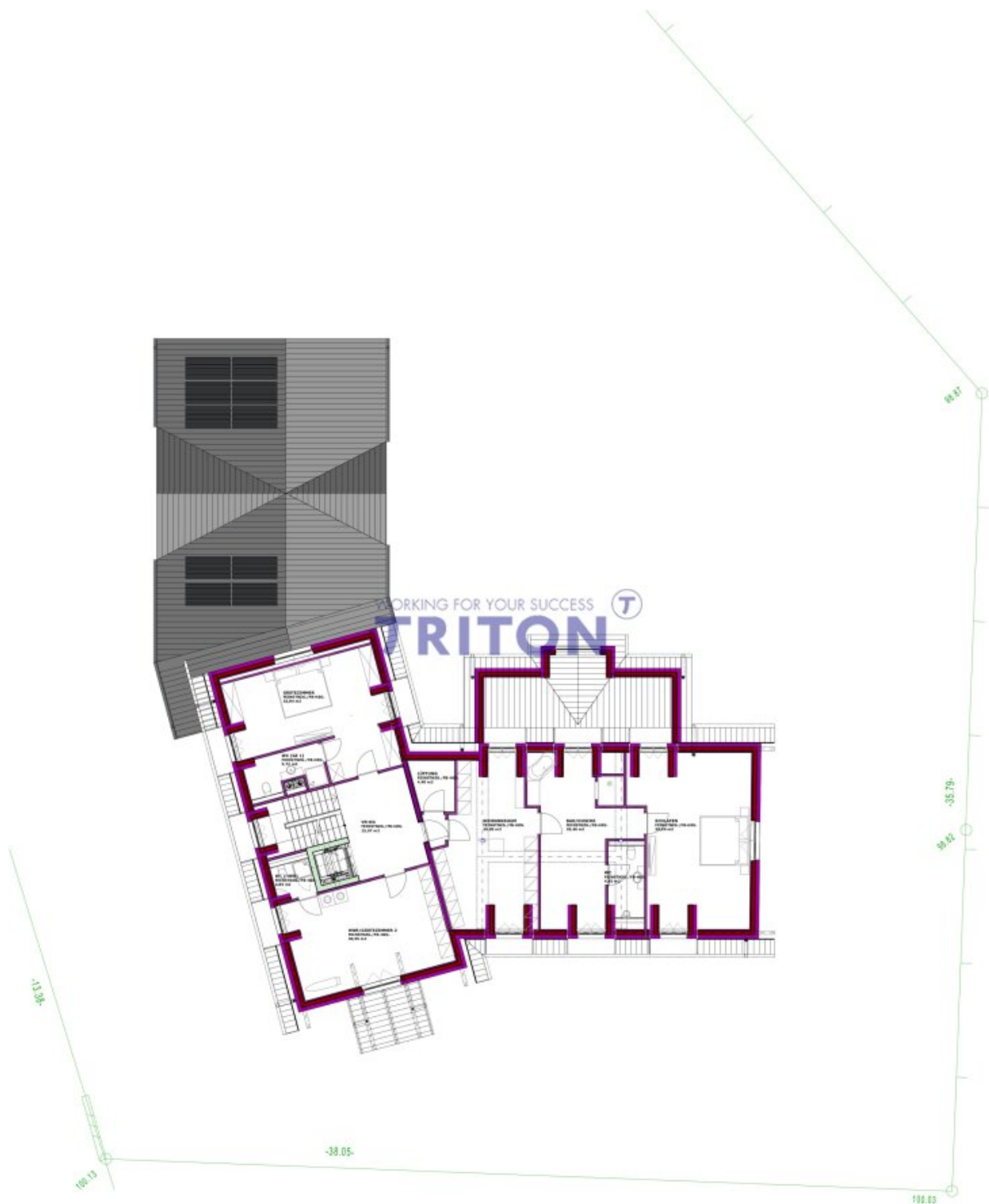
210m<sup>2</sup>

**KELLERGECHOSS/ GARAGE**



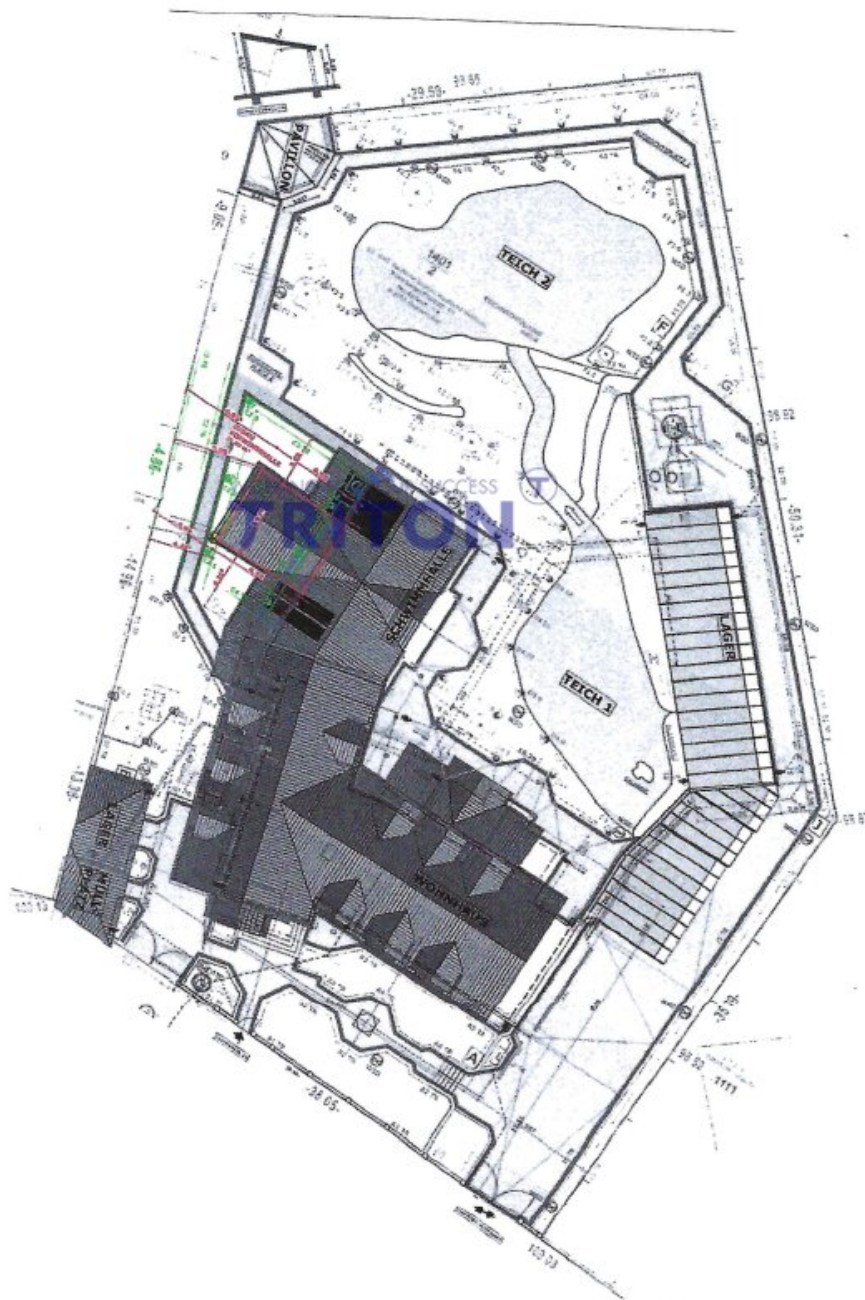
305m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS**



196m<sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS**



## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint Privatsphäre und modernste Technik auf höchstem Niveau. Auf einem 2.738 m<sup>2</sup> großen, südseitig ausgerichteten Grundstück erwartet Sie eine repräsentative Liegenschaft mit ca. 501 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die im Jahr 2010 in hochwertiger Massivbauweise errichtet wurde.

Großzügige Wohnbereiche, ein barrierefreier Personenaufzug, drei Schlafzimmer inklusive einer separaten Anleger- bzw. Gästewohnung, großzügige Badezimmer sowie ein beeindruckender Wellnessbereich mit 4 x 9 m Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad, Whirlpool und Fitnessraum schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Der parkähnliche, uneinsehbare Garten bietet höchste Privatsphäre und einen traumhaften Blick auf die Hohe Wand und den Anninger.

Moderne Smart-Home-Technik, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, Alarmanlage mit Videoüberwachung sowie eine Garage für vier Fahrzeuge erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Sicherheit.

Flächenübersicht

Grundstück: ca. 2.738 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 501 m<sup>2</sup>

Garage: ca. 90 m<sup>2</sup> (4 PKW)

Eine außergewöhnliche Liegenschaft für Menschen, die Wert auf Exklusivität, Privatsphäre und kompromisslose Qualität legen.

Das vollständige Exposé mit ausführlicher Objektbeschreibung, sämtlichen Ausstattungsdetails, Grundrissen und einer umfangreichen Fotodokumentation übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen Ihnen gerne zur Verfügung.

? +43 660 5247423

Mag. Bogumila Daum

-----

## 1. FLÄCHEN / DIMENSIONEN

Das Grundstück präsentiert sich in rechteckiger Form, terrassiert angelegt und beeindruckt mit einer außergewöhnlichen Gartengestaltung. In absoluter Ruhelage gelegen, bietet es zudem einen unverbaubaren Ausblick, der das Wohnerlebnis noch weiter bereichert.

## 2. ENTFERNUNGEN

Die Entfernungen zu verschiedenen Einrichtungen und Orten sind wie folgt:

Zentrum Wien: 24 km

Shopping City Süd: 7 km

Krankenhaus Mödling: 6 km

Krankenhaus Baden: 8 km

## 3. FLUGHÄFEN

Die Entfernungen zu den Flughäfen sind wie folgt:

Flughafen Wien-Schwechat: 30 km

Flughafen Wiener Neustadt: 25 km

Flughafen Bad Vöslau: 13 km

## 4. INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in der Umgebung umfasst:

5 Kindergärten

2 Volksschulen

BORG - Bundesoberstufenrealgymnasium

Mittelbildende Schule

Drei Bahnstationen, die innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar sind:

Südbahn

Aspangbahn

Badner-Bahn

## 5. NAHVERSORGUNG

Die Nahversorgung in der Umgebung umfasst:

4 Supermärkte für den täglichen Bedarf

2 Ärztezentren für medizinische Versorgung

20 Heurigenlokale und Restaurants für kulinarische Erlebnisse

Ein Freizeitzentrum mit Angeboten wie Fußball, Volleyball, Tischtennis, Tennis, Judo, Reiten, Sportschießen sowie einen Golfplatz in Guntramsdorf

Badeteiche für sommerliche Erfrischung

Elektroladestationen für Elektrofahrzeuge

## 6. AUSSTATTUNG

Die Ausstattung des Hauses umfasst:

- Zwei Hauseinfahrten mit insgesamt 5 PKW-Stellplätzen im Außenbereich und 4 PKW-Garagenplätzen
- Beheizbare Einfahrt für zusätzlichen Komfort im Winter
- Barrierefreie Liftanlage, die über alle drei Etagen zugänglich ist
- Fenster mit VSG-Verbundsicherheitsglas und 3-fach Verglasung sowie automatischen Rollläden für Sicherheit und Wärmedämmung
- Zwei Teiche mit spezieller Filteranlage und eigener Wasserversorgung

- Wasservorratsspeicher für Gartenbewässerung und Teichbetrieb mit einem Fassungsvermögen von 51.000 Litern, gespeist durch Regenwasser und eigenen Brunnen
- Barrierefreie Gartenwege für einfachen Zugang im gesamten Außenbereich
- Fernsteuerbare Bewässerungsanlage für den Garten
- Videoüberwachung der gesamten Anlage und Außenbeleuchtung für Sicherheit und Komfort
- Zugängliche Wartungsräume (Heiztechnik, Pooltechnik, Lüftungstechnik) von außen für professionelle Wartungsarbeiten
- Mühlplatz mit straßenseitig aufsperrbarem Zugang
- Geräteraum mit ausreichend Platz für Gartenwerkzeug und -ausrüstung

## 7. NUTZFLÄCHEN WOHNGEBÄUDE:

Die Nutzflächen im Keller des Wohngebäudes sind wie folgt aufgeteilt:

4 PKW-Garagenplätze: 89m<sup>2</sup>

Garderobe: 16m<sup>2</sup>

Hobbyraum: 21m<sup>2</sup>

WC/Dusche: 4m<sup>2</sup>

Vorratsraum: 13m<sup>2</sup>

Heizungstechnikraum: 29m<sup>2</sup>

Pooltechnikraum: 17m<sup>2</sup>

Insgesamt ergibt das eine Nutzfläche im Keller von 210m<sup>2</sup>.

-----

ERDGESCHOSS 365m<sup>2</sup> + 211m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss des Wohngebäudes ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnzimmer + Esszimmer: 100m<sup>2</sup>

Wintergarten: 30m<sup>2</sup>

Küche: 20m<sup>2</sup>, mit direktem Zugang zur süd-west Terrasse, die Platz für einen Grill und einen 8-Personen-Tisch bietet

Personenaufzug/barrierefrei für 4 Personen (UG/EG/OG)

Stiegenhaus: 7m<sup>2</sup>

Gästetoilette mit WC und Pissior: 6m<sup>2</sup>

Eingangsbereich: 20m<sup>2</sup>

Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein umfangreicher Wellnessbereich mit einer Fläche von 211m<sup>2</sup>. Dieser Bereich wird durch eine Be- und Entlüftungsanlage sowie eine Entfeuchtungsanlage versorgt und umfasst:

Fitnessraum und Solarium (gewerbetauglich): 30m<sup>2</sup>

Dampfbad mit Mosaiksteinen: 5m<sup>2</sup>

Schwimmhalle mit Indoor-Pool, WC, Pissior und Duschkabine: 80m<sup>2</sup>

Whirlpool und Sauna: 40m<sup>2</sup>

Pavillon mit Blick auf das Haus: ca. 36m<sup>2</sup>

-----

DACHGESCHOSS: 196m<sup>2</sup>

Die Aufteilung der Nutzflächen im Obergeschoss des Wohngebäudes ist wie folgt:

Schlafzimmer: 39m<sup>2</sup>

Bad: 29m<sup>2</sup>

Schrankraum: 30m<sup>2</sup>

Gesamt: 98m<sup>2</sup>

Gästezimmer 1: 31m<sup>2</sup>

Bad: 3m<sup>2</sup>

Gesamt: 34m<sup>2</sup>

Gästezimmer 2: 33m<sup>2</sup>

Bad: 6m<sup>2</sup>

Gesamt: 39m<sup>2</sup>

Vorraum: 16m<sup>2</sup>

---

#### NEBENGEBÄUDE:

Zusätzlich zu den bereits genannten Nutzflächen umfasst das Anwesen:

Müllraum: ca. 11m<sup>2</sup>

Gerätehaus: ca. 20m<sup>2</sup>

Pavillon: ca. 36m<sup>2</sup>

Palmenhaus: 180m<sup>2</sup>

Das Palmenhaus, das derzeit als Grünpflanzenoase dient, bietet die Möglichkeit, es als Wohnfläche zu nutzen und auf maximal 360m<sup>2</sup> auszubauen.

---

#### HEIZUNGSANLAGE:

Die Heizungsanlage umfasst eine intelligente Lösung für die Energieversorgung und Heizung des gesamten Hauses, die Folgendes beinhaltet:

Solaranlage zur Nutzung von Sonnenenergie für die Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung.

Kaskadenheizung, die aus zwei Wolf-Gasthermen und einem Holzverbrenner besteht. Diese arbeiten abwechselnd, um für Gemütlichkeit und Wärme im gesamten Haus zu sorgen. Die Gasthermen bieten eine zuverlässige Wärmeversorgung, während der Holzverbrenner eine umweltfreundliche Alternative darstellt und zur Einsparung von Heizkosten beiträgt.

-----  
-----

## 8. HAUSBESCHREIBUNG

Diese einzigartige Immobilie bietet eine unschlagbare Wohnqualität, die durch großzügige Raumgestaltung, technischen Komfort, intelligente Lösungen und gleichzeitig behagliche Gemütlichkeit überzeugt. Ein Personenaufzug ermöglicht barrierefreies Wohnen im gesamten Haus, einschließlich der Gartenlandschaft, was höchsten Komfort garantiert.

Eine hauseigene Wellnessoase lädt zur Entspannung ein, mit einem Indoor-Pool inklusive Gegenstromanlage, einem Whirlpool, Sauna, Dampfbad, Fitnessraum, Solarium und Entspannungspavillon sowie vielen weiteren Annehmlichkeiten.

Gute technische Ausstattung dieser Immobilie umfasst Sicherheitsmerkmale sowie eine durchdachte Luftzirkulation mit Be- und Entlüftung im gesamten Haus. Die modernen Räume und Wohnbereiche zeichnen sich durch ihre großzügige Gestaltung aus.

Der Garten ist eine wahre Oase zu jeder Jahreszeit und bietet traumhafte Eindrücke, die das Wohnen in diesem Haus zu einem unvergleichlichen Erlebnis machen.

Kaufpreis

€ 4.950.000 zzgl. Nebenkosten

Beim angegebenen Preis handelt es sich um Verhandlungsbasis.

Überzeugen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Bogumila Daum

GF & zert. Immobilienmaklerin

Triton - Immobilienvermittlungs GmbH

+43660/52 474 23

[www.triton-immobilienvermittlung.com](http://www.triton-immobilienvermittlung.com)

Sie wünschen einen Rückruf oder einen persönlichen Termin?

Kein Problem: [office@triton-immobilienvermittlung.com](mailto:office@triton-immobilienvermittlung.com)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

U-Bahn <8.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap