Ein Blick auf die Grundrisse lohnt sich! -Anwesen mit großzügigem Raumangebot, hochwertiger Bauqualität und Wellnessbereich



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 m²
Nutzfläche:	980,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	7
WC:	7
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	2.168,00 m²
Keller:	210,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 79,49 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,06
Kaufpreis:	5.275.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



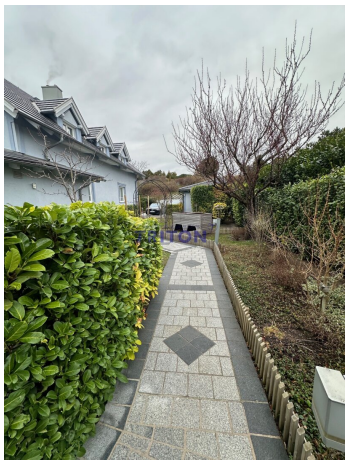
Mag. Bogumila Daum



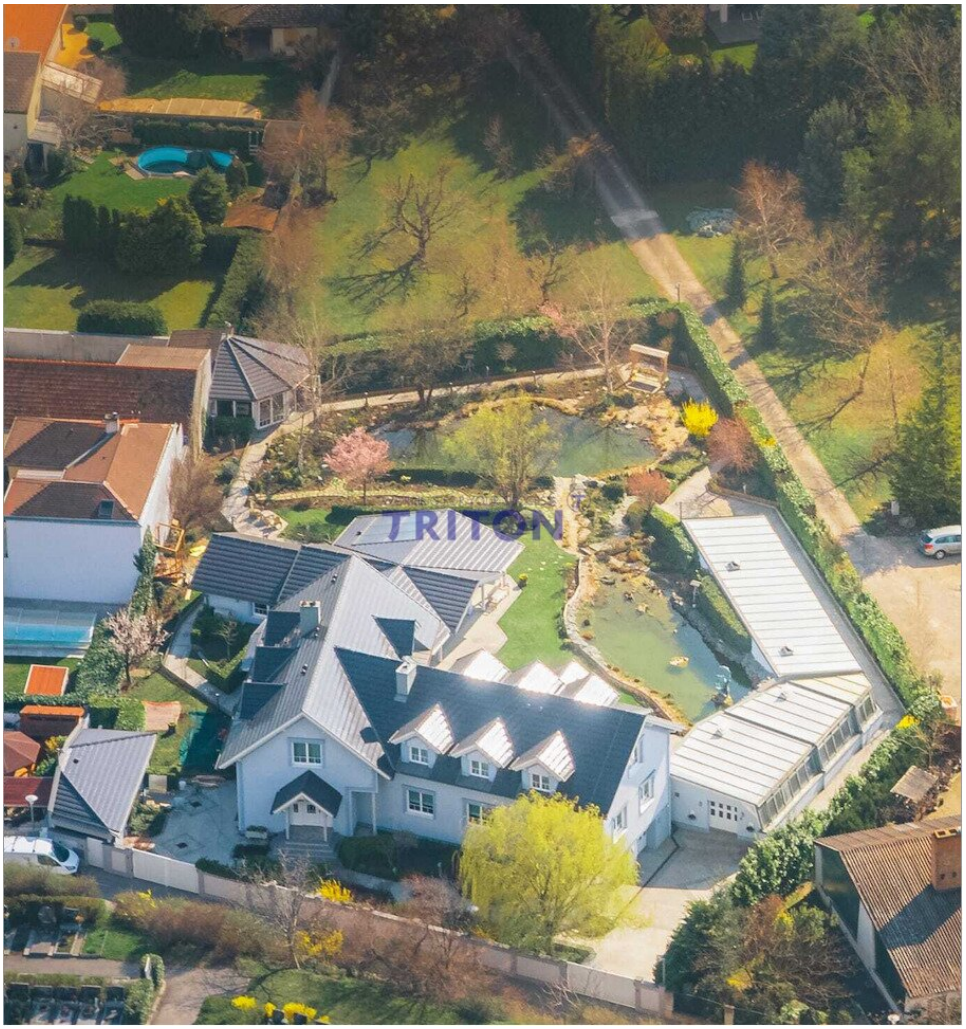


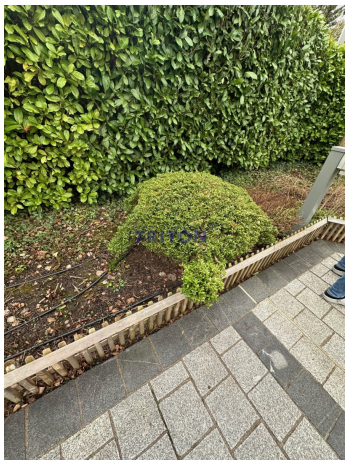















TRITON


TRITON

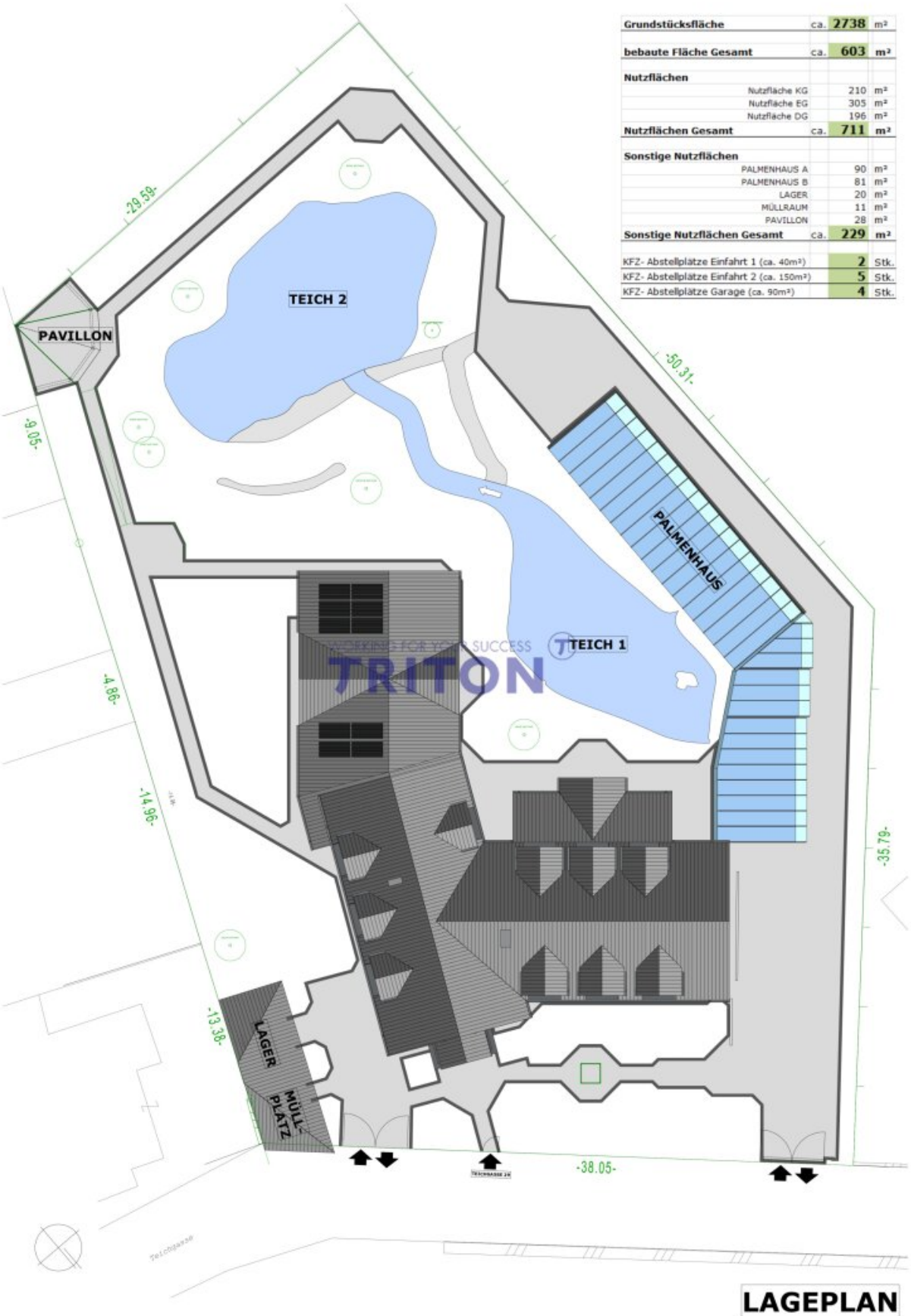

TRITON


TRITON


TRITON

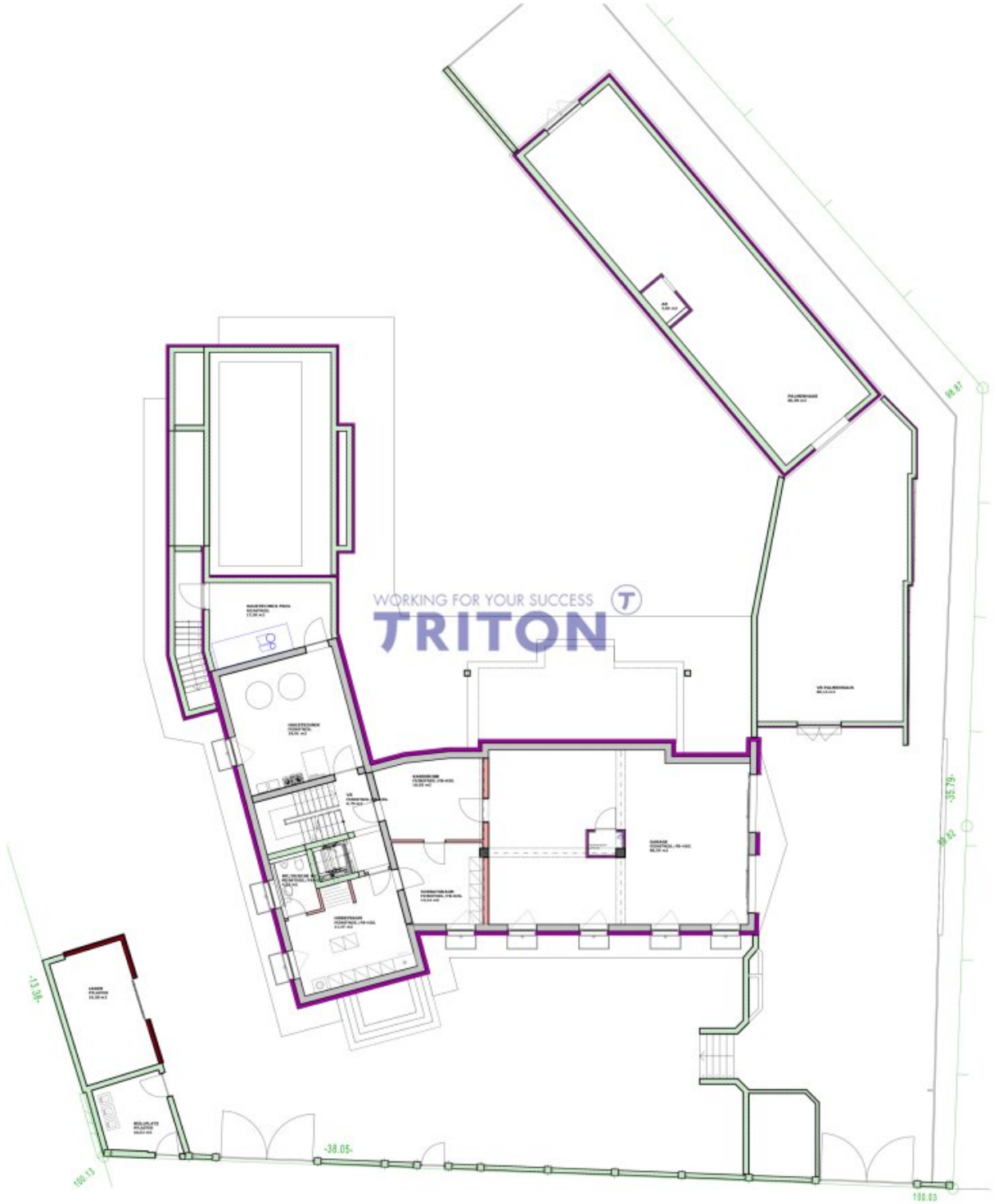

TRITON

Grundstücksfläche	ca.	**2738**	m²
bebaute Fläche Gesamt	ca.	**603**	m²
Nutzflächen			
Nutzfläche KG		210	m²
Nutzfläche EG		305	m²
Nutzfläche DG		196	m²
Nutzflächen Gesamt	ca.	**711**	m²
Sonstige Nutzflächen			
PALMENHAUS A		90	m²
PALMENHAUS B		81	m²
LAGER		20	m²
MÜLLRAUM		11	m²
PAVILLON		28	m²
Sonstige Nutzflächen Gesamt	ca.	**229**	m²
KFZ- Abstellplätze Einfahrt 1 (ca. 40m²)		**2**	Stk.
KFZ- Abstellplätze Einfahrt 2 (ca. 150m²)		**5**	Stk.
KFZ- Abstellplätze Garage (ca. 90m²)		**4**	Stk.



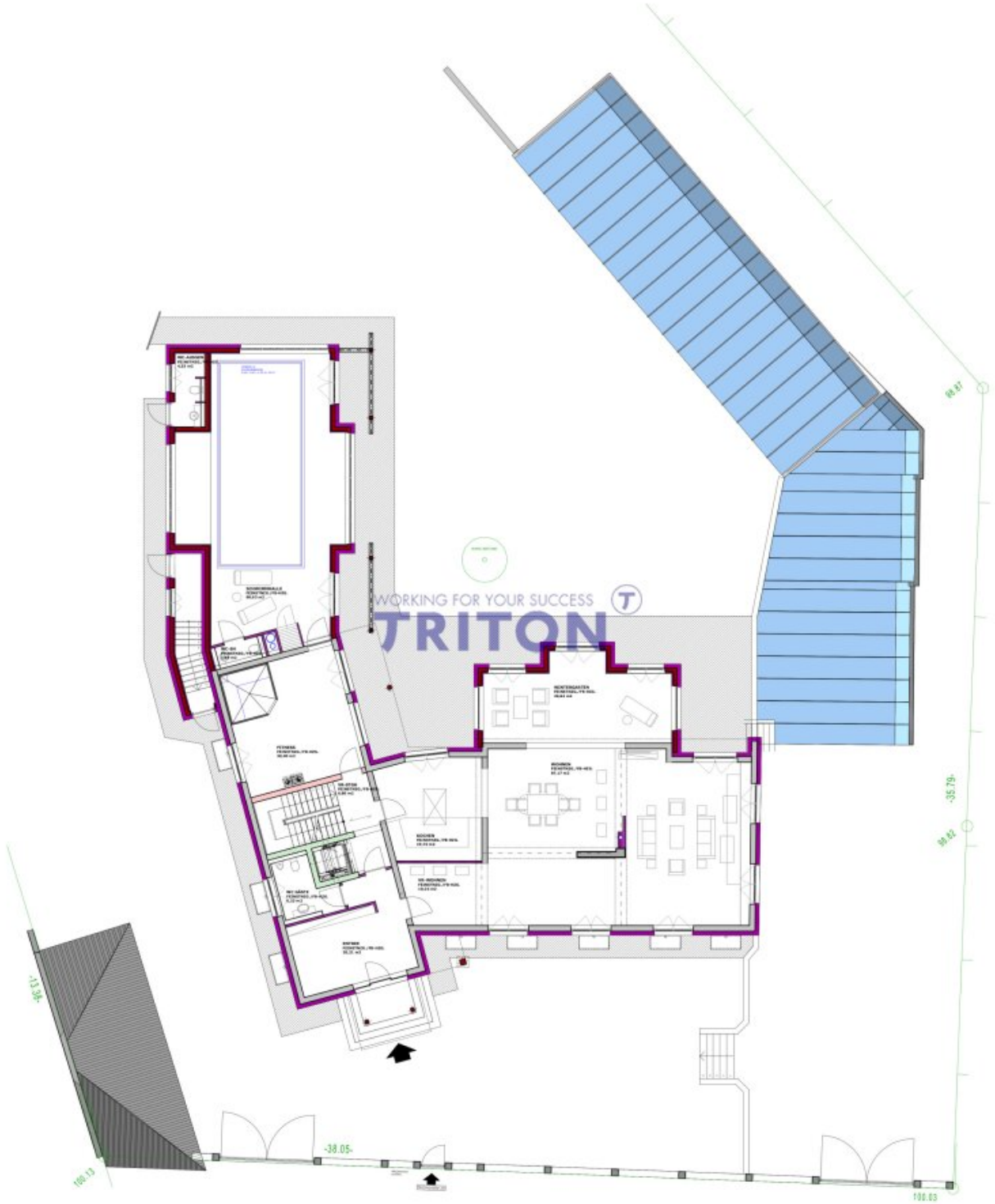
WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON

LAGEPLAN



210m²

KELLERGESCHOSS/ GARAGE



305m²

ERDGESCHOSS



196m²

DACHGESCHOSS


NOTTANK
TEICH 2
TEICH 1
LAGER
SCHWIMMHALLE
WOHNHAUS
LAGER HALLE
29.59
39.65
38.05
59.67
59.53
59.33

Objektbeschreibung

Ein Blick auf die Grundrisse lohnt sich!

Denn erst dadurch erschließt sich die durchdachte Architektur und die außergewöhnliche Vielseitigkeit dieser Liegenschaft. Ob großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und separater Wohneinheit – dieses Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten, unterschiedliche Wohnbedürfnisse unter einem Dach zu vereinen.

Auf einem 2.738 m² großen, südseitig ausgerichteten Grundstück erwartet Sie eine repräsentative Liegenschaft mit rund 501 m² Wohnfläche, die im Jahr 2010 in hochwertiger Massivbauweise errichtet wurde.

Bereits bei der Planung und Ausführung wurde besonderer Wert auf Qualität, Funktionalität und Langlebigkeit gelegt. Die solide Bauweise, die sorgfältige Verarbeitung sowie die Verwendung hochwertiger und zeitloser Materialien, insbesondere bei den Bodenbelägen, unterstreichen den gehobenen Charakter dieser Immobilie. Die gesamte Ausführung vermittelt einen stimmigen Eindruck von Qualität und durchdachter Planung.

Die großzügigen Wohnbereiche bieten viel Raum für individuelles Wohnen und repräsentatives Empfangen. Drei Schlafzimmer, großzügige Badezimmer sowie eine separate Anleger- bzw. Gästewohnung eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Familienanwesen, für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten – die Immobilie lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Ein besonderes Augenmerk verdient die durchdachte, barrierearme Gestaltung: Ein Personenaufzug verbindet die Wohnebenen und ermöglicht eine komfortable Nutzung auch dann, wenn sich die persönlichen Bedürfnisse im Laufe der Jahre verändern. Gemeinsam mit der separaten Wohneinheit bietet das Haus somit auch für Mehrgenerationenwohnen oder für Menschen, die auf ein möglichst barrierearmes Wohnumfeld angewiesen sind, interessante Perspektiven.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Wellnessbereich mit einem 4 x 9 m großen Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad, Whirlpool und Fitnessraum. Hier lassen sich Erholung und Entspannung unabhängig von Jahreszeit und Wetter direkt im eigenen Zuhause genießen.

Der parkähnlich angelegte, uneinsehbare Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet einen beeindruckenden Ausblick auf die Hohe Wand und den Anninger. Die südseitige Ausrichtung sorgt für eine besonders angenehme Belichtung der Wohn- und Außenbereiche.

Auch die technische Ausstattung entspricht einem gehobenen Anspruch:

Smart-Home-System, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung sowie eine Alarmanlage mit Videoüberwachung sorgen für zeitgemäßen Komfort, ein angenehmes Raumklima und ein hohes Maß an Sicherheit.

Eine großzügige Garage mit rund 90 m² bietet Platz für bis zu vier Fahrzeuge und rundet das Angebot ab.

Flächenübersicht

- Grundstück: ca. 2.738 m²

- Wohnfläche: ca. 501 m²

- Garage: ca. 90 m² (für 4 PKW)

Eine außergewöhnliche Liegenschaft für Menschen, die Wert auf solide Bauqualität, großzügiges Wohnen, Privatsphäre und langfristigen Komfort 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 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: 89m²

Garderobe: 16m²

Hobbyraum: 21m²

WC/Dusche: 4m²

Vorratsraum: 13m²

Heizungstechnikraum: 29m²

Pooltechnikraum: 17m²

Insgesamt ergibt das eine Nutzfläche im Keller von 210m².

ERDGESCHOSS 365m² + 211m².

Die Wohnfläche im Erdgeschoss des Wohngebäudes ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnzimmer + Esszimmer: 100m²

Wintergarten: 30m²

Küche: 20m², 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: 7m²

Gästetoilette mit WC und Pissoir: 6m²

Eingangsbereich: 20m²

Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein umfangreicher Wellnessbereich mit einer Fläche von 211m². Dieser Bereich wird durch eine Be- und Entlüftungsanlage sowie eine Entfeuchtungsanlage versorgt und umfasst:

Fitnessraum und Solarium (gewerbetauglich): 30m²

Dampfbad mit Mosaiksteinen: 5m²

Schwimmhalle mit Indoor-Pool, WC, Pissoir und Duschkabine: 80m²

Whirlpool und Sauna: 40m²

Pavillon mit Blick auf das Haus: ca. 36m²

DACHGESCHOSS: 196m²

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

Schlafzimmer: 39m²

Bad: 29m²

Schrankraum: 30m²

Gesamt: 98m²

Gästezimmer 1: 31m²

Bad: 3m²

Gesamt: 34m²

Gästezimmer 2: 33m²

Bad: 6m²

Gesamt: 39m²

Vorraum: 16m²

NEBENGEBÄUDE:

Zusätzlich zu den bereits genannten Nutzflächen umfasst das Anwesen:

Müllraum: ca. 11m²

Gerätehaus: ca. 20m²

Pavillon: ca. 36m²

Palmenhaus: 180m²

Das Palmenhaus, das derzeit als Grünpflanzenoase dient, bietet die Möglichkeit, es als Wohnfläche zu nutzen und auf maximal 360m² 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

Sie wünschen einen Rückruf oder einen persönlichen Termin?

Kein Problem: 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