# Tolle Immobilie in Guntramsdorf-1248

**Objektnummer: 1248**

**Eine Immobilie von Kristall-Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2353 Guntramsdorf |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 190,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 400,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Kaufpreis:** | 520.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

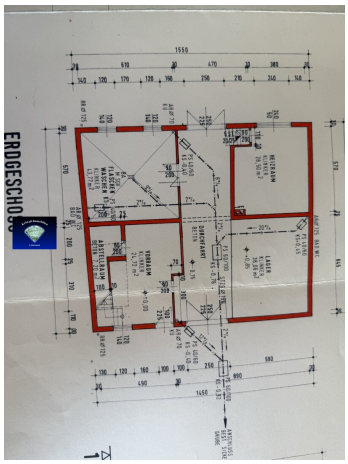
**Sabine Barbanek**

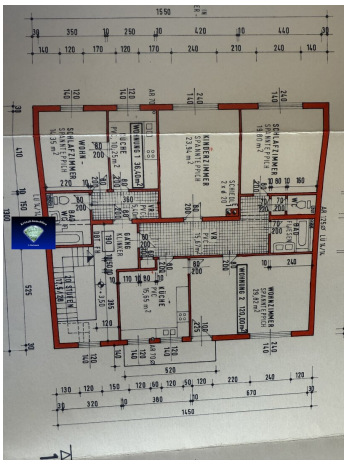
Kristall-Immobilien
Neunkirchnerstraße 83
2700 Wiener Neustadt

T +43 2622 33 7 33
H +43 664 127 73 50
F + 43 2622 33 7 33

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

Kristall-Immobilien
S. Barbosh


ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Guntramsdorf der Heurigen Ort  nur wenige Kilometer von Wien

Eine tolle Immobilie bestehend aus einem sehr gepflegten großen Haus mit schönen Garten

Wfl ca. 190m2

großer Empfangsbereich, Vorraum, Abstellraum, Bad mit Wanne , Wc, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, große Dan Küche mit Essbereich,

weiters 2 Kinderzimmer, Bad mit Wanne, Dusche, Wc,

Das Haus ist voll unterkellert, allerdings komplett als Erdgeschoss anzusehen mit einem sehr großen Raum und einer tollen Einfahrt komplett mit dem Haus

integriert ( Heizraum mit Gas und feste Brennstoffe)

viel Platz für Autos, Motorräder oder sonstiges.

Ein toller Weinkeller steht zu Verfügung.

Das Haus müsste ein wenig modernisiert werden sehr hell und freundlich.

Ein sehr schöner uneinsehbarer Garten hinter dem Haus wartet auf einen grünen Daumen.

Bei dieser Liegenschaft gibt es auch noch sehr viele Nebengebäude ( ehemaliger Heuriger) mit viel Potenzial.

Entweder herrichten und eventuell 2-3 Ferienwohnungen machen, oder als Firmensitz oder entfernen somit ein sehr großes Grundstück.

Beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Für diese Immobilie gibt es sehr viele Ideen die man umsetzen könnte, zu einem sehr fairen

Preis  € 520.000.-

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap