

Traumhaftes Familiendomizil in Guntramsdorf: 4 Zimmer mit Garten & Terrasse



Objektnummer: 7398/1244

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	55,88 m²
Keller:	53,53 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,53 kWh / m² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	78,48 €
USt.:	7,85 €

Ihr Ansprechpartner

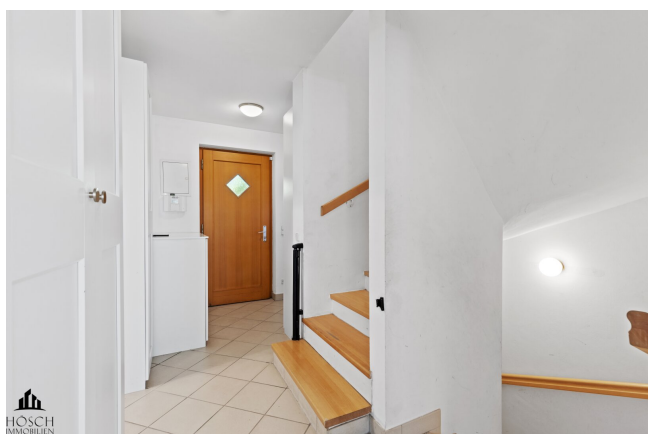


David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

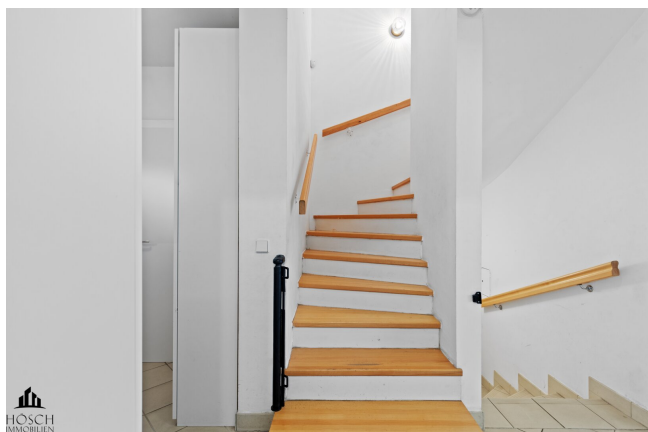
T +43 676 4677739

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







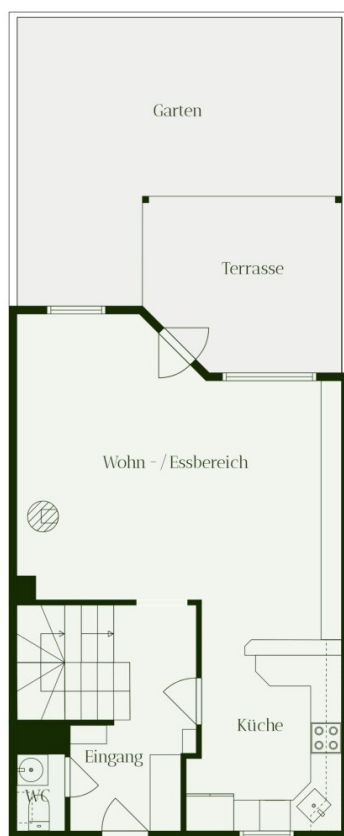






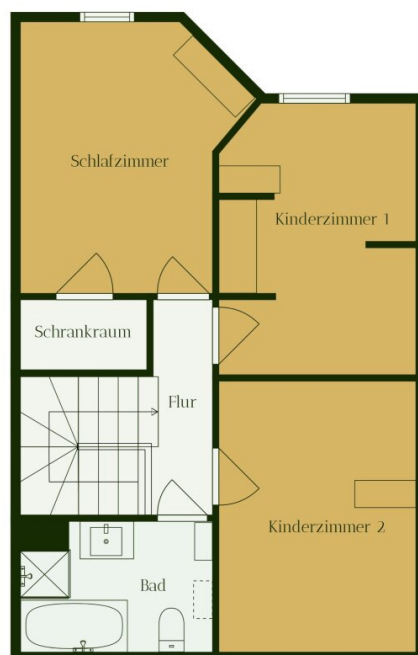






Franz-Lehar-Gasse 7
2353 Guntramsdorf

Erdgeschoss



Franz-Lehar-Gasse 7
2353 Guntramsdorf

1. Obergeschoss

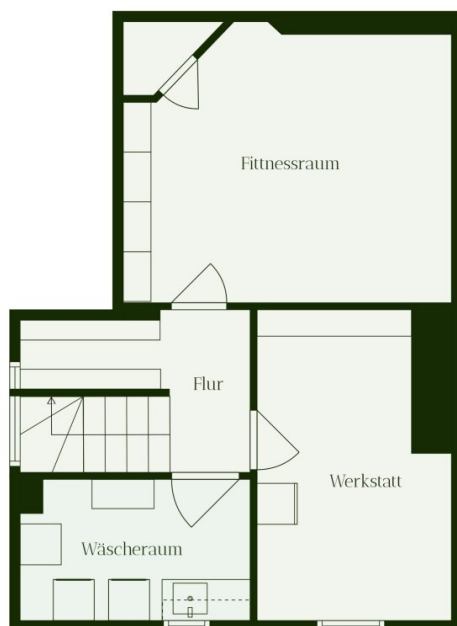


HÖSCH
IMMOBILIEN



HÖSCH
IMMOBILIEN

Die gezeichneten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.



Franz-Lehar-Gasse 7
2353 Guntramsdorf

Untergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses **moderne Reihenhauses in Guntramsdorf überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung**, die sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint. Auf drei Ebenen entfaltet sich ein Wohnkonzept, das **Platz für Familie, Arbeit und Freizeit** schafft.

Im Erdgeschoss bildet das helle **Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten den Mittelpunkt des Hauses**. Hier entsteht ein fließender Übergang von innen nach außen, ideal für gesellige Stunden, entspannte Sommerabende oder unbeschwerte Spielmomente im Grünen. Ergänzt wird die Ebene durch **eine offene Küche, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt**, sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss beherbergt das private Rückzugsrefugium der Familie: ein **großzügiges Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer**, die sich **ebenso als Büro oder Gästezimmer nutzen lassen**. Ein **modernes Badezimmer mit WC** rundet das Raumangebot ab und sorgt für den nötigen Komfort im Alltag.

Im Untergeschoss stehen ein **Fitnessraum sowie eine Waschküche** zur Verfügung – funktionale Flächen, die das Wohnen besonders angenehm machen. Ein **Stellplatz** vor dem Haus bietet zusätzlichen Komfort und macht den Alltag praktisch und unkompliziert.

Infrastruktur und Anbindung

Guntramsdorf verbindet auf ideale Weise die Nähe zur Natur mit einer perfekten Anbindung an Wien. Im Ort selbst finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens: Supermärkte, Geschäfte, Gastronomie, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Für größere Einkäufe oder Shopping-Ausflüge ist das nahegelegene Einkaufszentrum SCS schnell erreichbar.

Verkehrstechnisch profitieren Sie von der ausgezeichneten Lage: Mit der Badner Bahn oder über die Südbahn gelangen Sie in kurzer Zeit nach Wien, was den Standort besonders attraktiv für Pendler macht. Gleichzeitig eröffnet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung. Weinberge, Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Wienerwald laden zu Aktivitäten in der Natur ein und sorgen dafür, dass das Leben hier von einer hohen Lebensqualität geprägt ist.

Kostenaufstellung

- Betriebskosten: 86,33 € inkl. USt.
- Betriebskosten Stellplatz: 4,46 € inkl. USt.

- Betriebskosten Grundsteuer: 12,63 € inkl. USt.
- Verwaltung: 29,82 € inkl. USt.
- Verwaltung Stellplatz: 7,15 € inkl. USt.
- Instandhaltung: 67,64 €

Gesamt: 211,02€

Kaufpreis: € 499.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap