

Ein Objekt, das man nicht zweimal angeboten bekommt



Objektnummer: 859

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	500,00 m ²
Nutzfläche:	920,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	7
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	2.168,00 m ²
Keller:	210,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	3.399.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

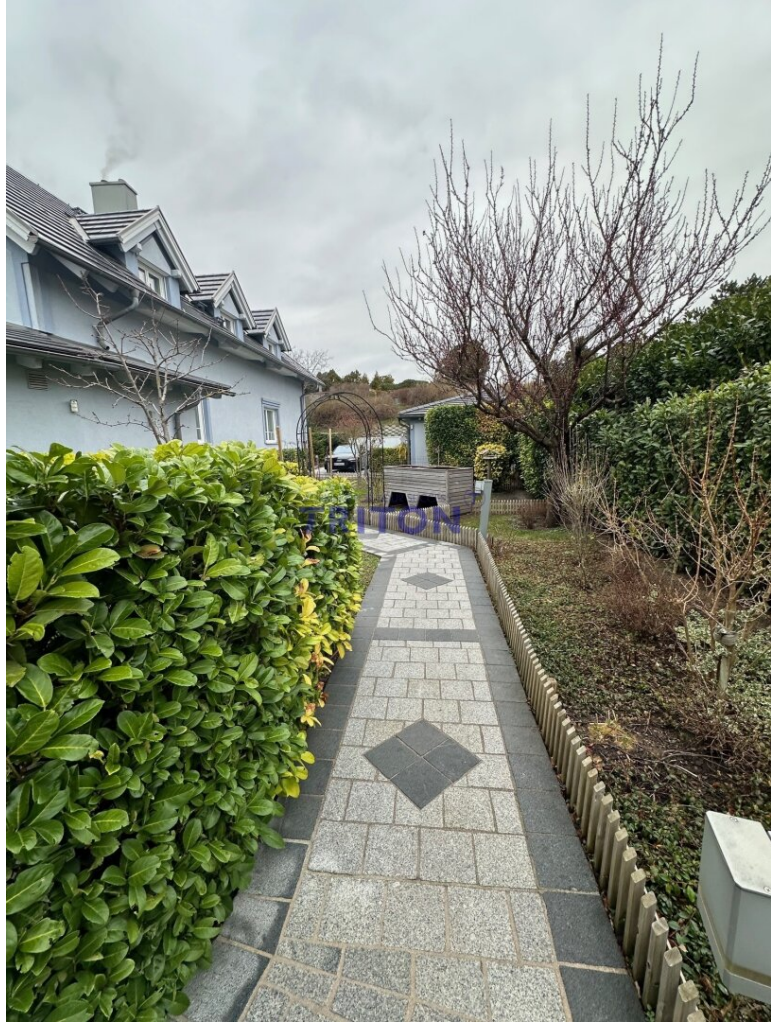


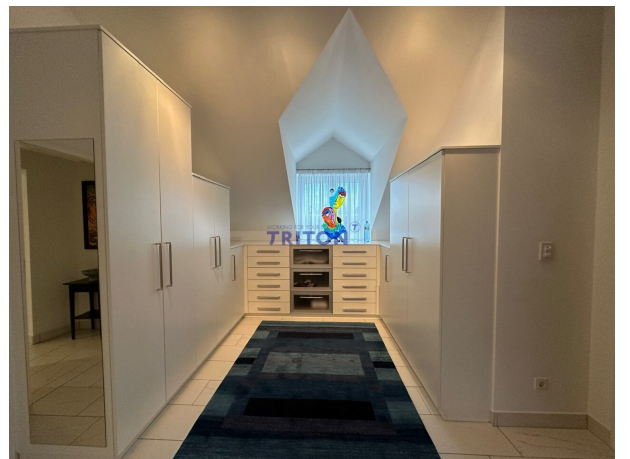
Mag. Bogumila Daum

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH
Hutweide 4
7053 Hornstein

T +43 660 5247423
H +43 660 5247423



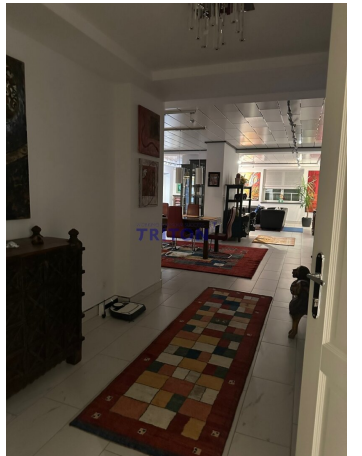
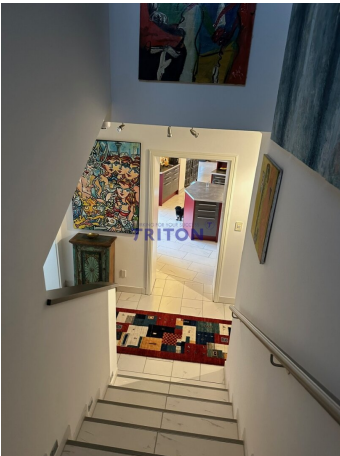
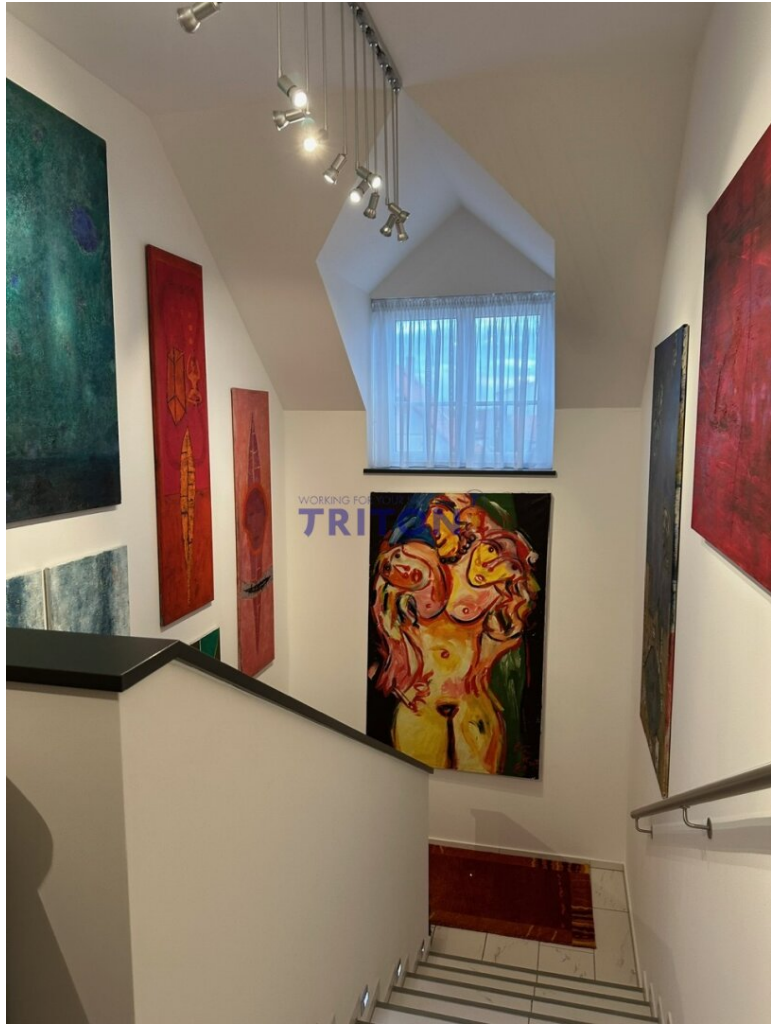










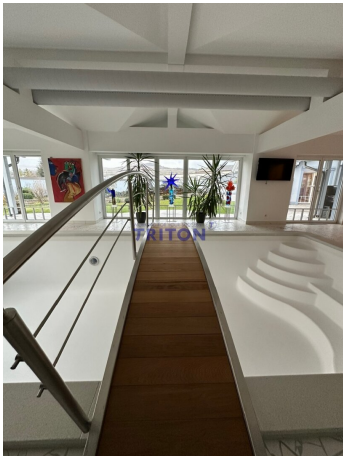








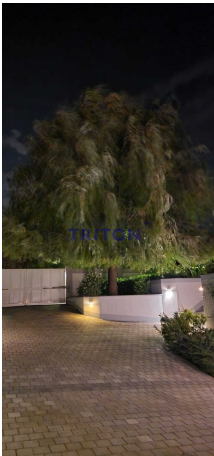








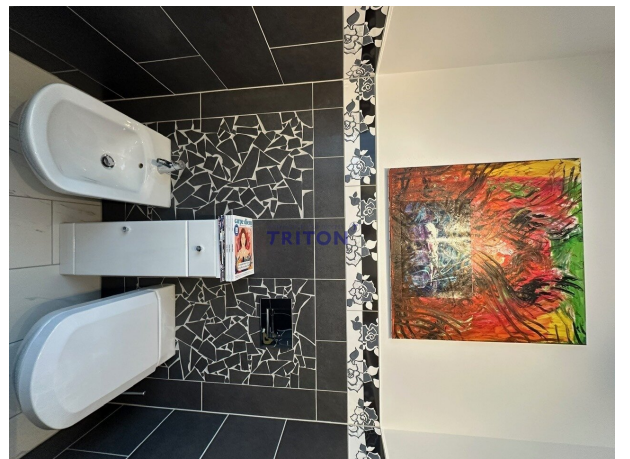
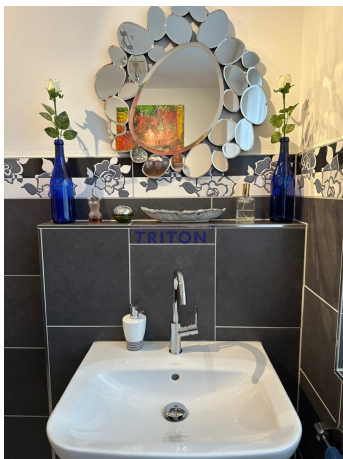


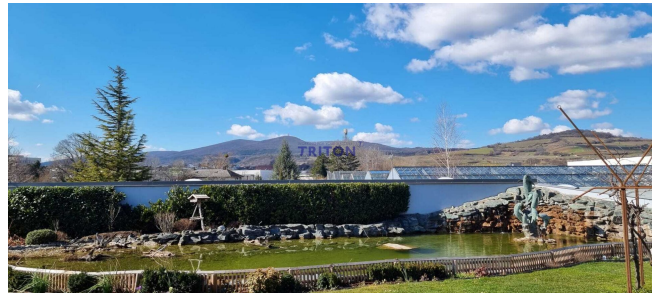


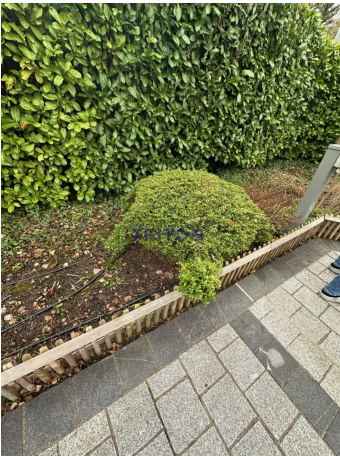


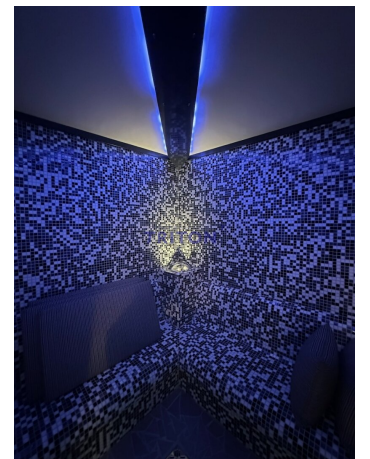


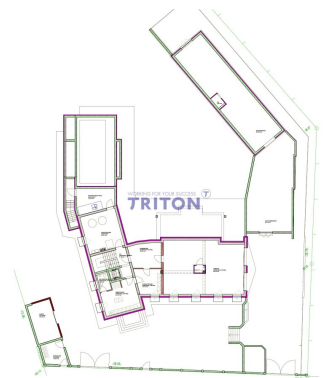




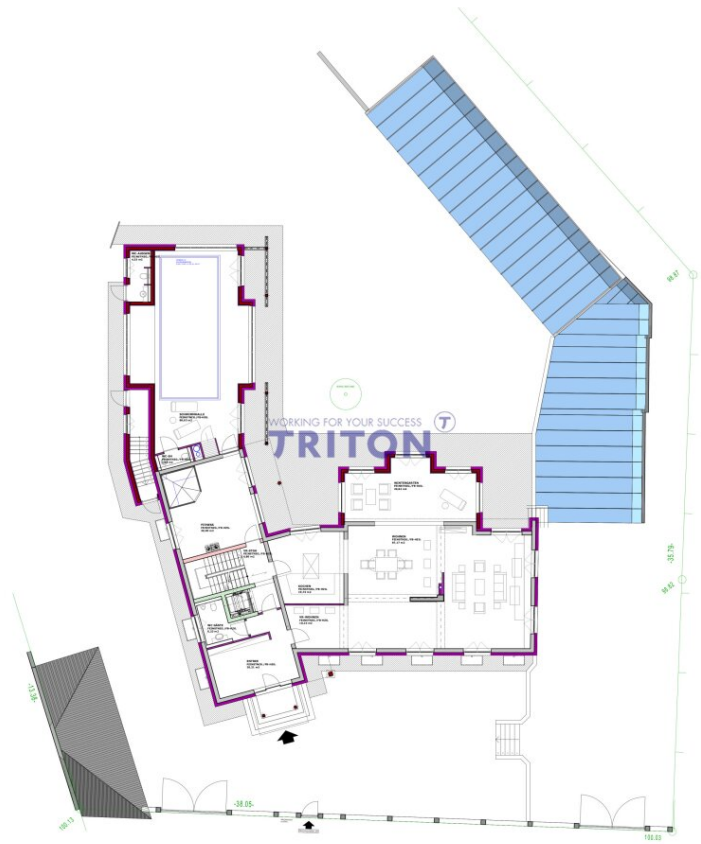








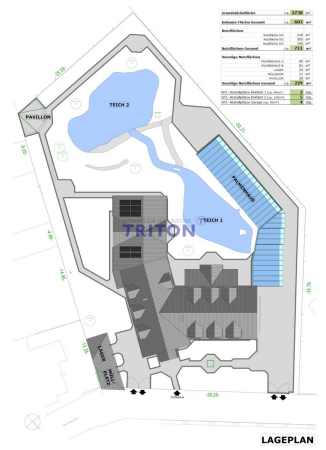
318m²
KELLERGESCHOSS / GARAGE



305m²
ERDGESCHOSS



100m²
DACHGESCHOSS

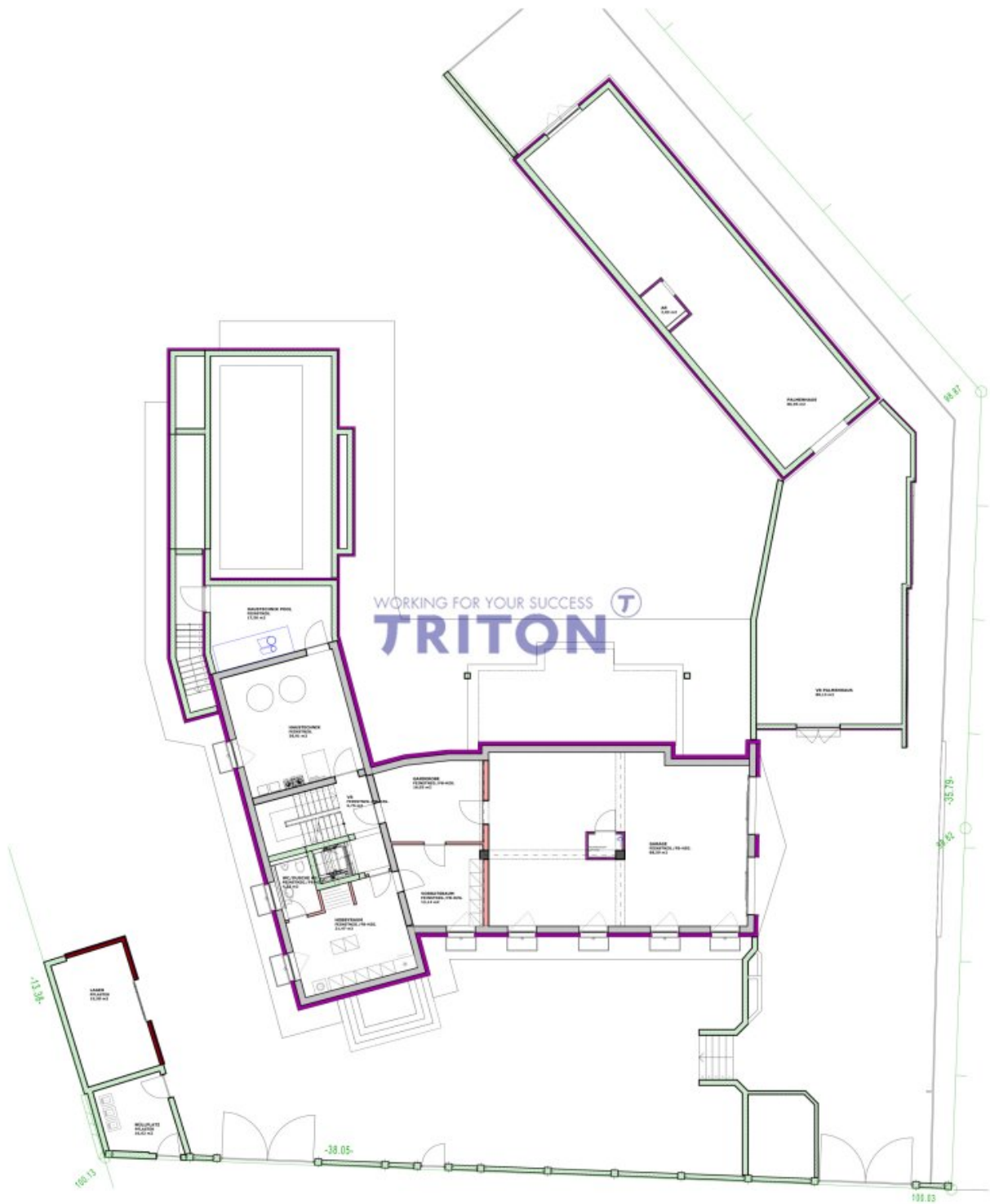


LAGEPLAN



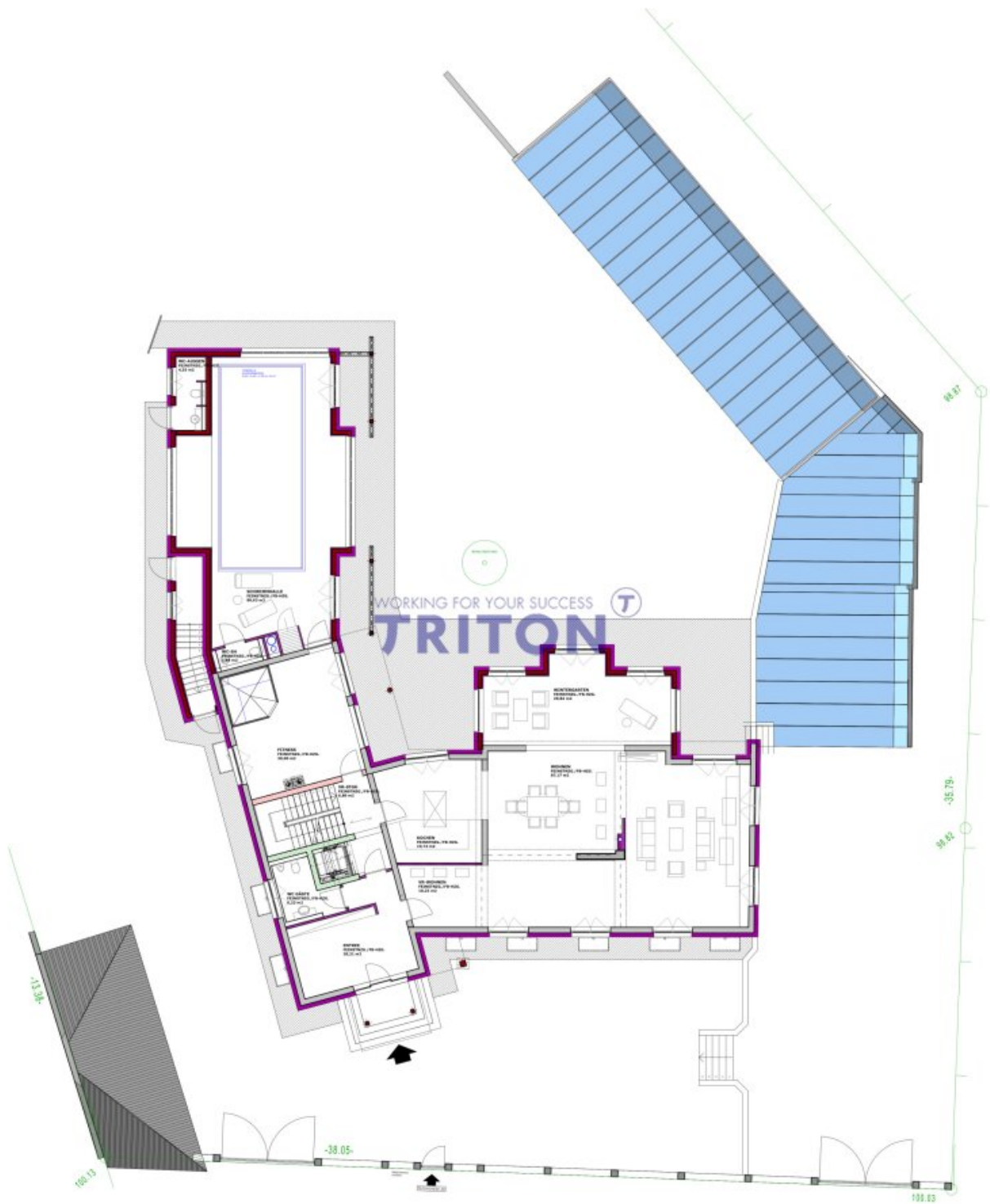
Grundstücksfläche	ca. 2738 m ²
bebaute Fläche Gesamt	ca. 603 m ²
Nutzflächen	
Nutzfläche KG	210 m ²
Nutzfläche EG	305 m ²
Nutzfläche DG	196 m ²
Nutzflächen Gesamt	ca. 711 m ²
Sonstige Nutzflächen	
PALMENHAUS A	90 m ²
PALMENHAUS B	81 m ²
LAGER	20 m ²
MÜLLRAUM	11 m ²
PAVILLON	28 m ²
Sonstige Nutzflächen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

LAGEPLAN



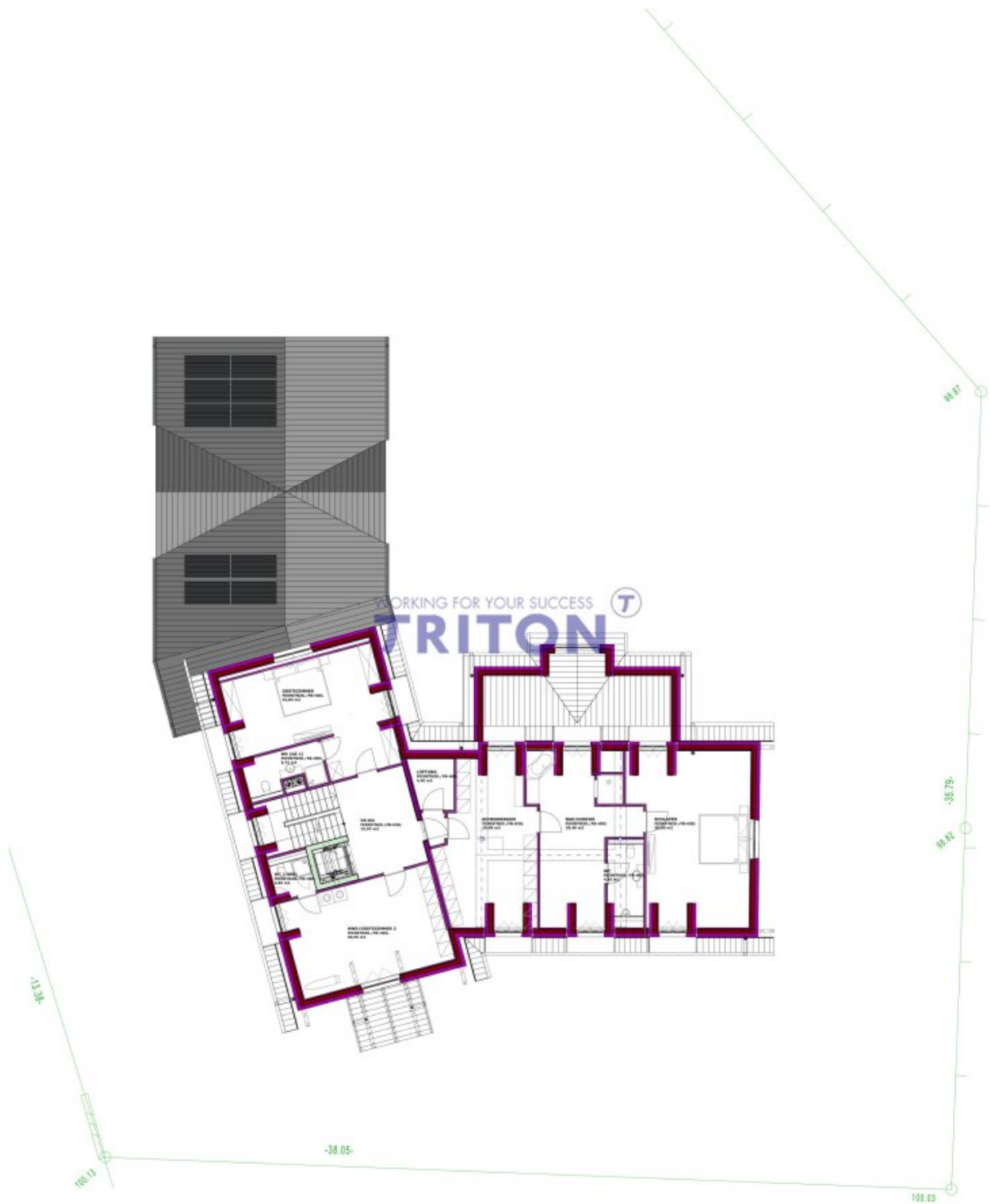
210m²

KELLERGESCHOSS/ GARAGE



305m²

ERDGESCHOSS



196m²

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses besondere Anwesen vereint architektonische Qualität, durchdachte Raumgestaltung und moderne Haustechnik zu einem langfristig werthaltigen Gesamtpaket. In einer Zeit, in der Sachwerte zunehmend an Bedeutung gewinnen, bietet diese Immobilie nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine stabile und nachhaltige Form der Investition.

Die großzügige Planung mit fließenden Übergängen, barrierefreier Nutzung und Personenaufzug vom Untergeschoss bzw. der Garage bis ins Obergeschoss sorgt für höchsten Wohnkomfort und Zukunftssicherheit. Hochwertige Materialien sowie eine technisch durchdachte Ausstattung unterstreichen die Beständigkeit und Qualität der Immobilie.

Die Lage nahe Wien verbindet Ruhe, Privatsphäre und Natur mit ausgezeichneter Erreichbarkeit – ein entscheidender Faktor für langfristige Wertentwicklung. Gleichzeitig bietet das Anwesen mit seinem uneinsehbaren Garten, den Naturteichen, dem Wellnessbereich mit Indoor-Pool und Sauna sowie den großzügigen Außenflächen ein Wohngefühl, das weit über das Übliche hinausgeht.

Diese Immobilie vereint damit zwei wesentliche Aspekte:

ein Zuhause auf hohem Niveau und eine wertbeständige Anlage in einer gefragten Lage.

Gerne übermittle ich Ihnen weitere Details oder präsentiere Ihnen dieses Anwesen persönlich.

Der Kaufpreis wird als Verhandlungsbasis angeboten und ist im Rahmen ernsthafter Angebote verhandelbar.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer, Änderungen sowie Schreib- und Rechenfehler bleiben vorbehalten.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bogumila Daum

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