

# **Ein Anwesen der Extraklasse – Raum, Ruhe und Raffinesse**



**Objektnummer: 859**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	920,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	2.168,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	4.999.000,00 €

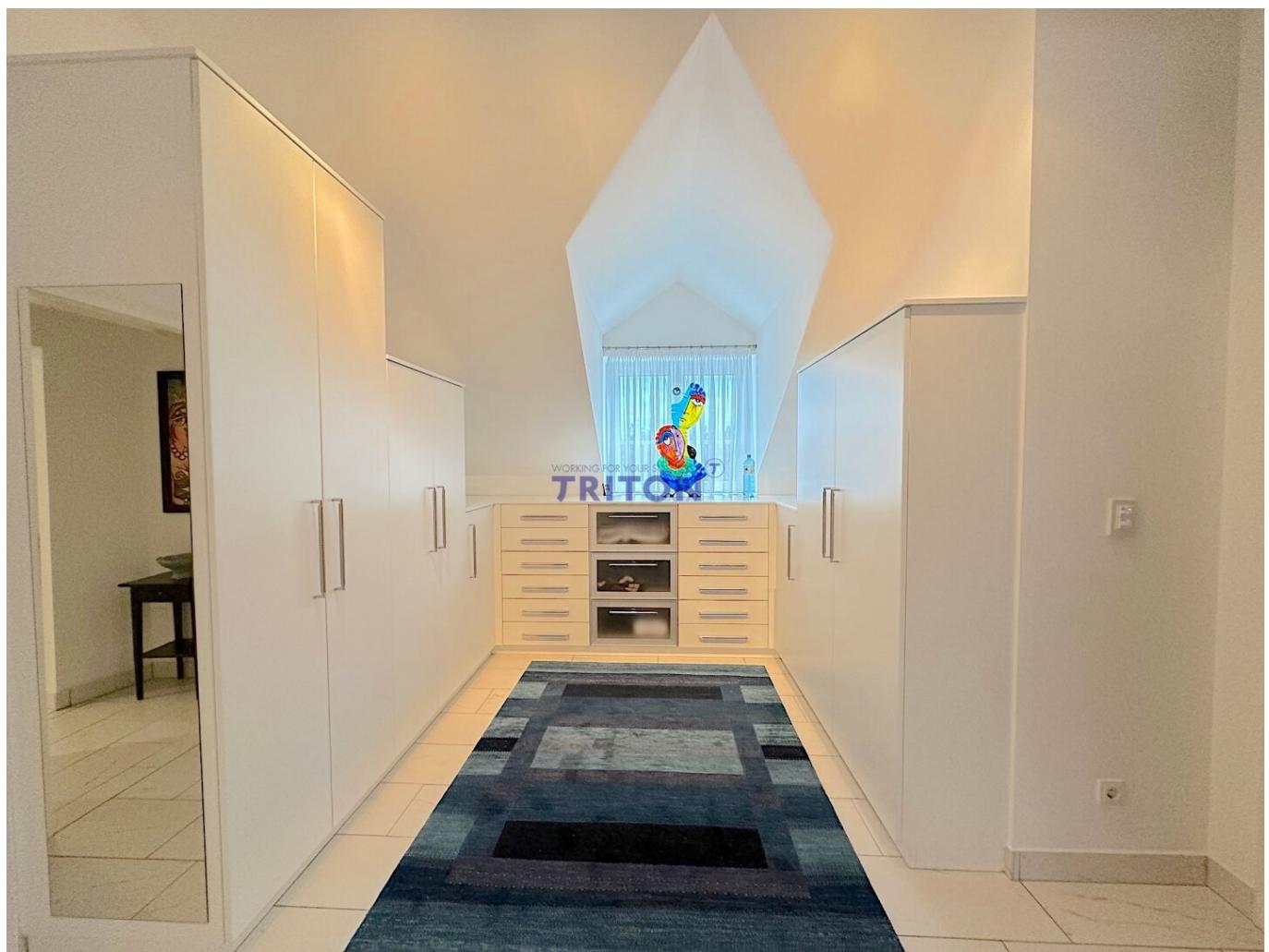
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bogumila Daum**

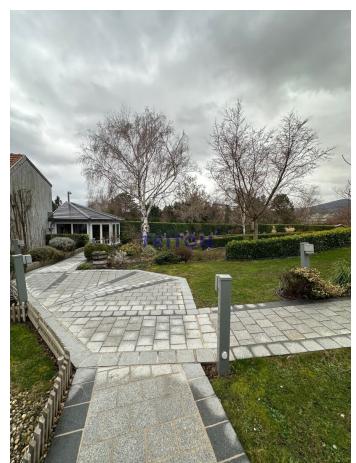
TRITON Immobilienvermittlungs GmbH  
Hutweide 4  
7053 Hornstein

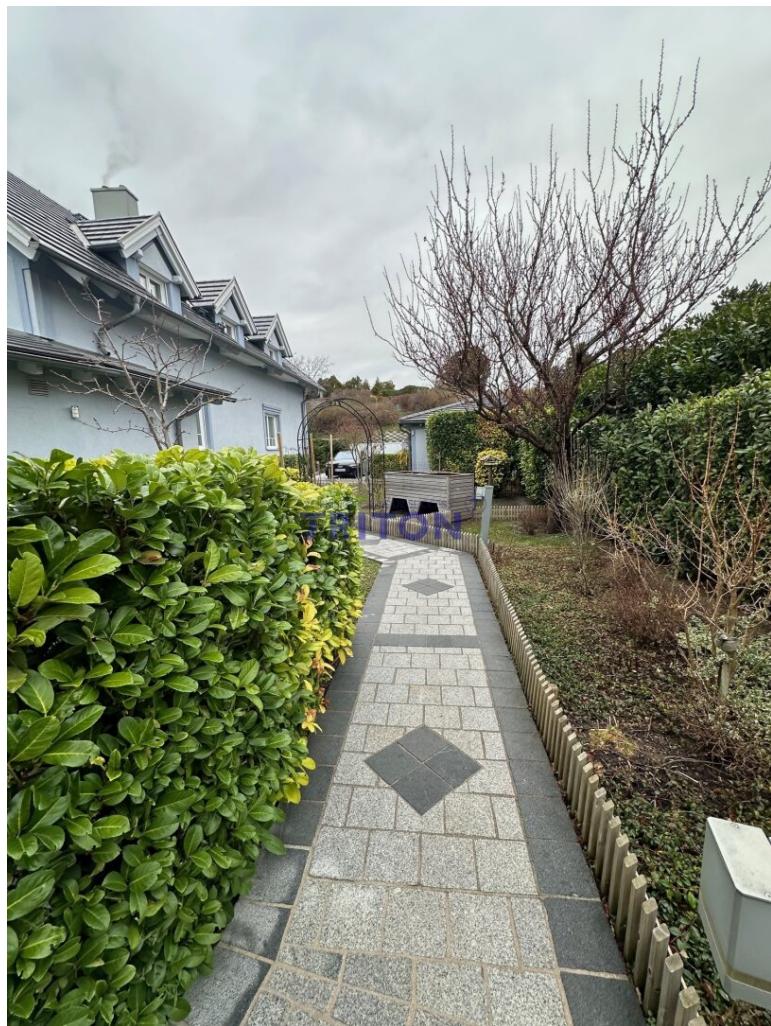
T +43 660 5247423  
H +43 660 5247423





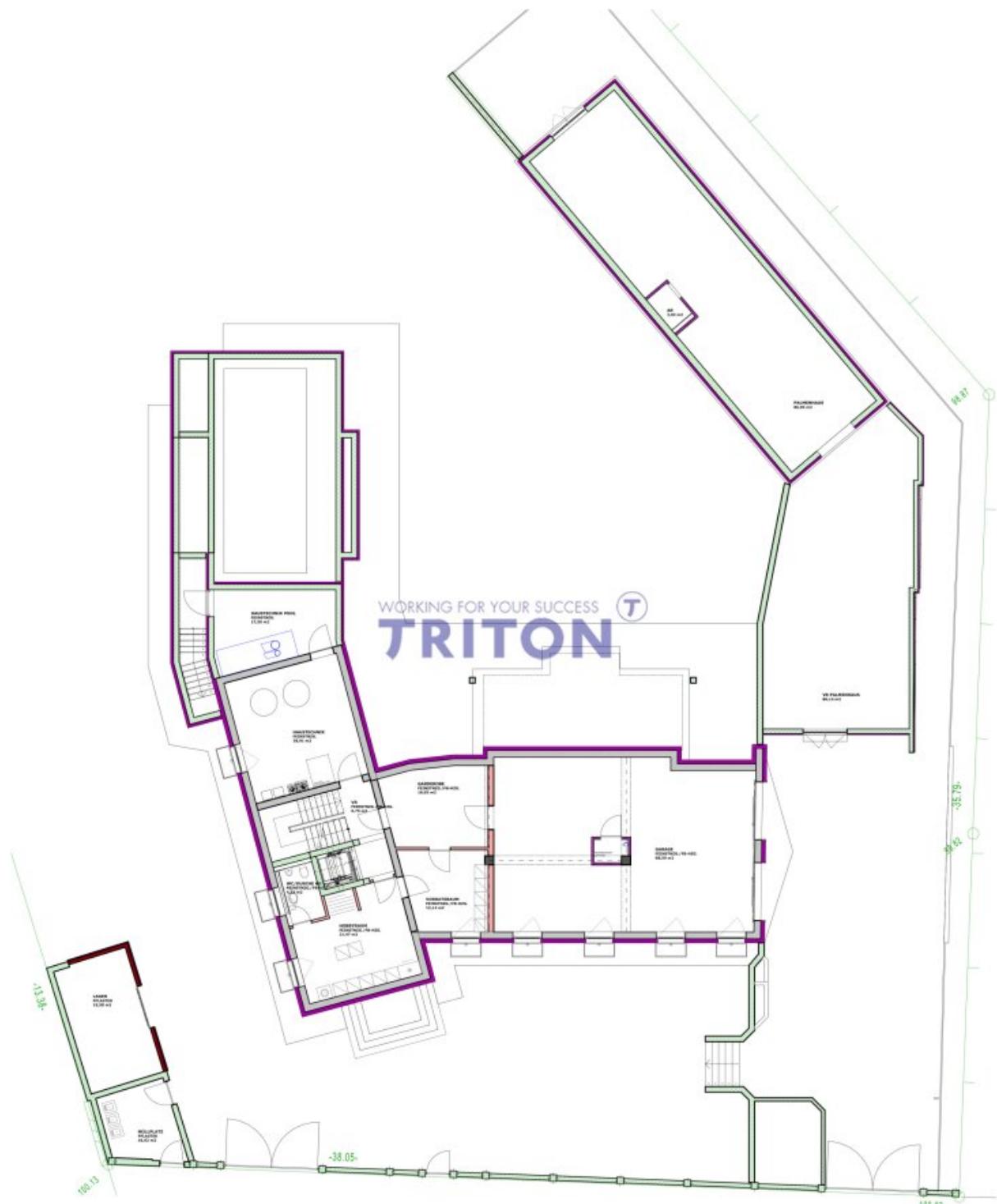






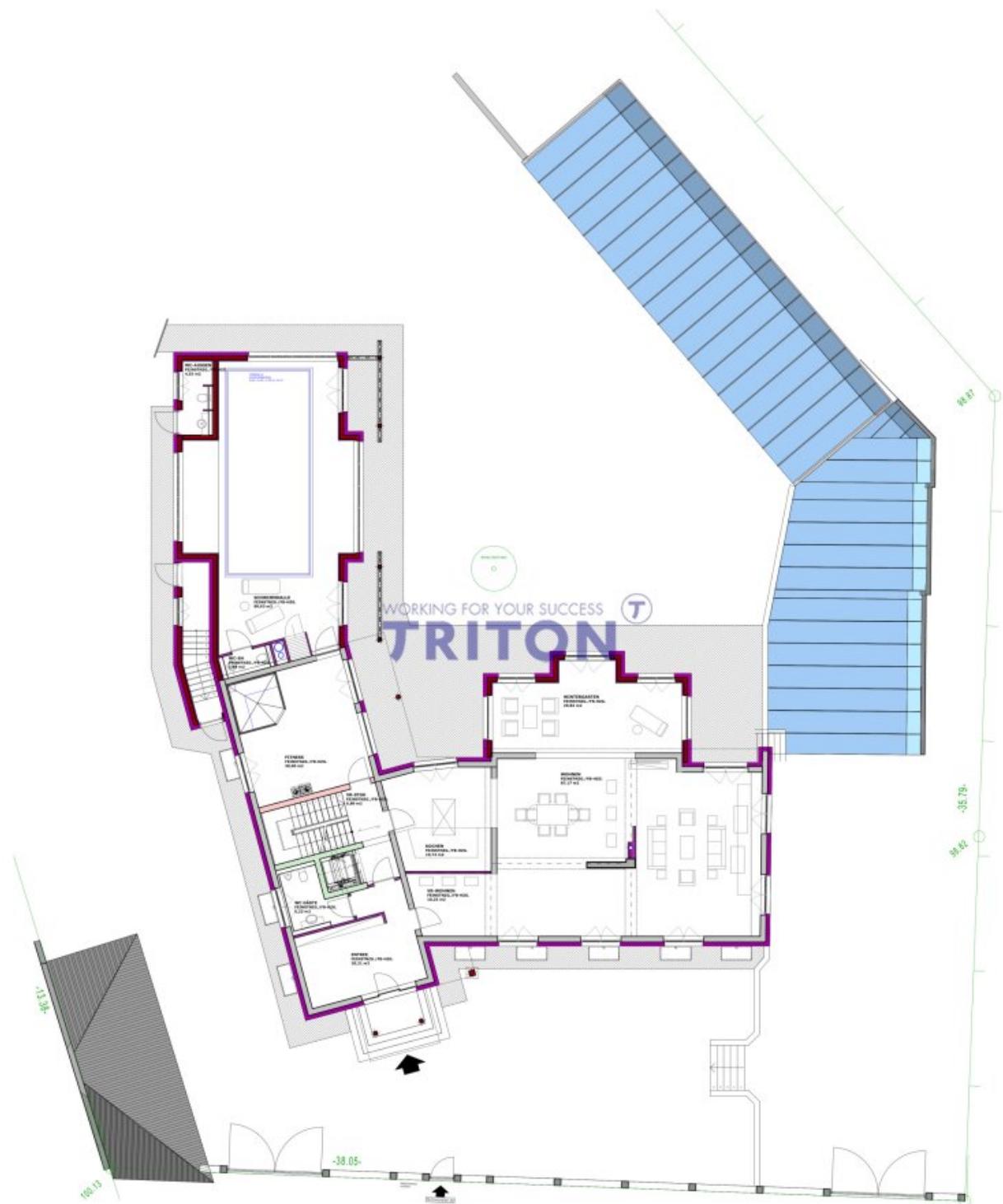


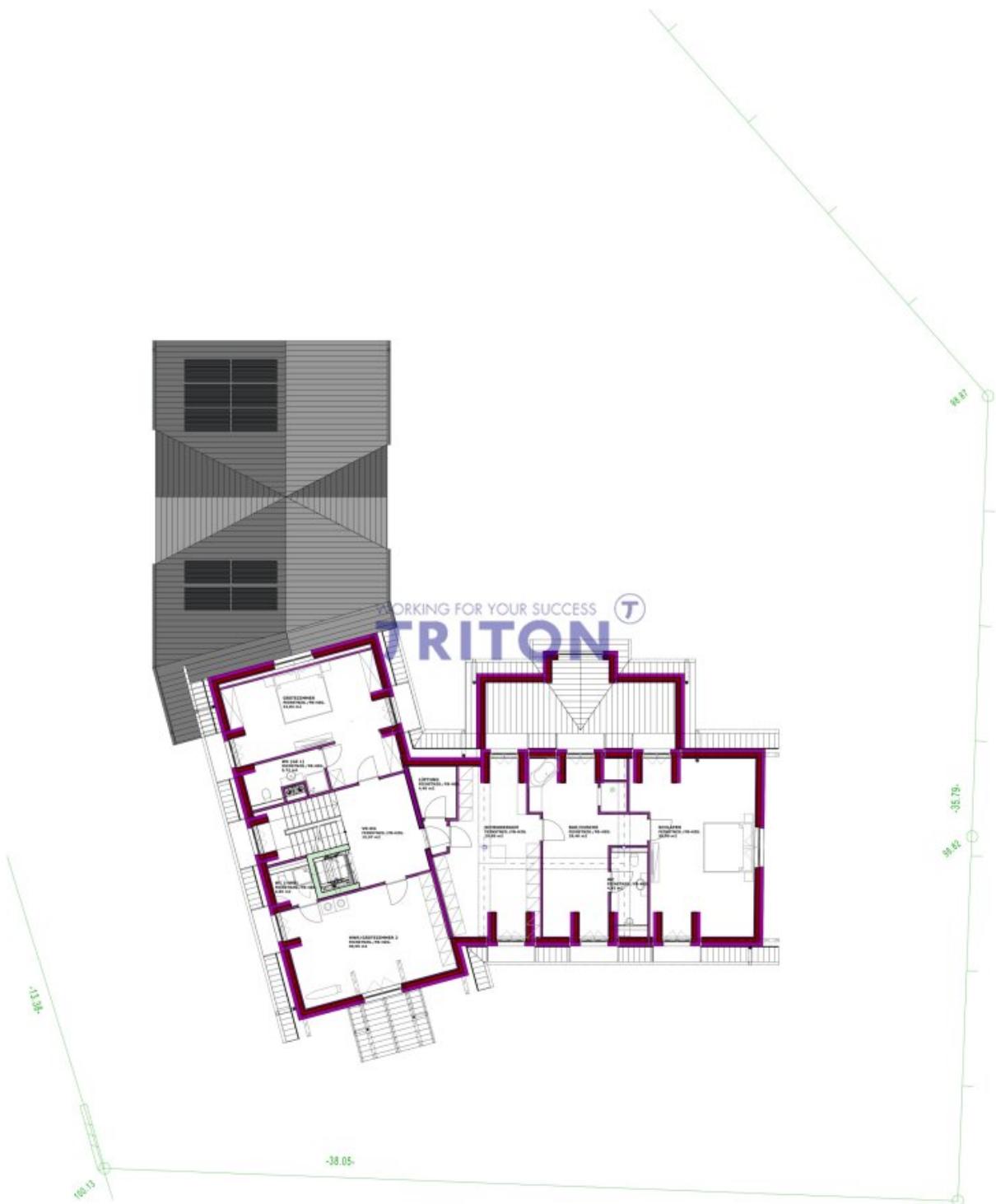
## LAGEPLAN



210m<sup>2</sup>

## **KELLERGESCHOSS/ GARAGE**





**196m<sup>2</sup>**

**DACHGESCHOSS**

# Objektbeschreibung

Ein Anwesen der Extraklasse – Raum, Ruhe und Raffinesse auf 940 m<sup>2</sup>

Dieses Anwesen vereint elegante Architektur, barrierefreies Wohnen und modernste Haustechnik auf höchstem Niveau. Mit einer Gesamtnutzfläche von rund 940 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von EUR 5 Mio. liegt der Quadratmeterpreis bei ca. € 5.300.

Die geniale Grundrissgestaltung sorgt für ein offenes, durchdachtes Raumkonzept, das alle Ebenen optimal miteinander verbindet. Zusätzlich ermöglicht ein Personenaufzug vom Keller bis zum Obergeschoss höchsten Komfort und Barrierefreiheit.

Die Lage verbindet absolute Diskretion im Grünen mit perfekter Anbindung: Wien ist in unter 30 Minuten erreichbar. Schulen (Volksschule, Mittelschule, Gymnasium), Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung liegen nur wenige Minuten entfernt – ideal für Familien und Personen, die Ruhe und Stadtnähe gleichzeitig suchen.

Der nicht einsehbare Garten mit zwei Naturteichen, Pavillon und automatischer Bewässerung (51.000-Liter-Regenspeicher) bildet eine private Erholungsoase. Hochwertige Materialien im gesamten Haus, ein großzügiger Wellnessbereich mit Indoor-Pool und Sauna, vier Garagenplätze und eine beheizbare Einfahrt machen dieses Objekt zu einem seltenen Gesamtkunstwerk aus Komfort, Funktionalität und Eleganz.

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

Bogumila Daum

Mob. +43/6605247423

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