# Unaufdringlich besonders – durchdacht, stilvoll und mit zeitloser Substanz.



**Objektnummer: 859** 

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Villa Land: Österreich

PLZ/Ort: 2353 Guntramsdorf

Baujahr:2008Zustand:NeuwertigAlter:NeubauWohnfläche:500,00 m²Nutzfläche:920,00 m²

Zimmer: 6
Bäder: 5
WC: 7
Terrassen: 1
Stellplätze: 2

**Garten:** 2.168,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 210,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 79,49 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,06

**Kaufpreis:** 4.999.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## Mag. Bogumila Daum

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH Hutweide 4 7053 Hornstein

T +43 660 5247423 H +43 660 5247423













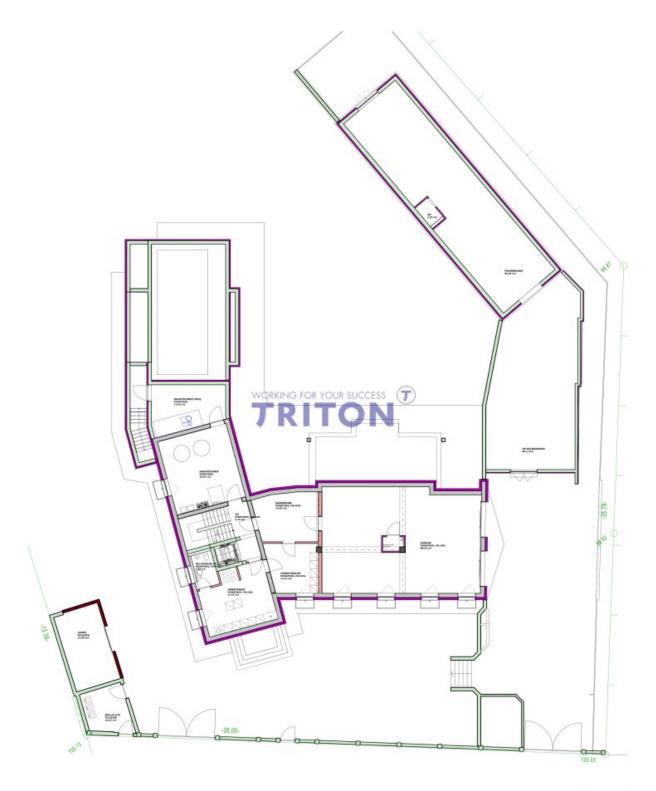






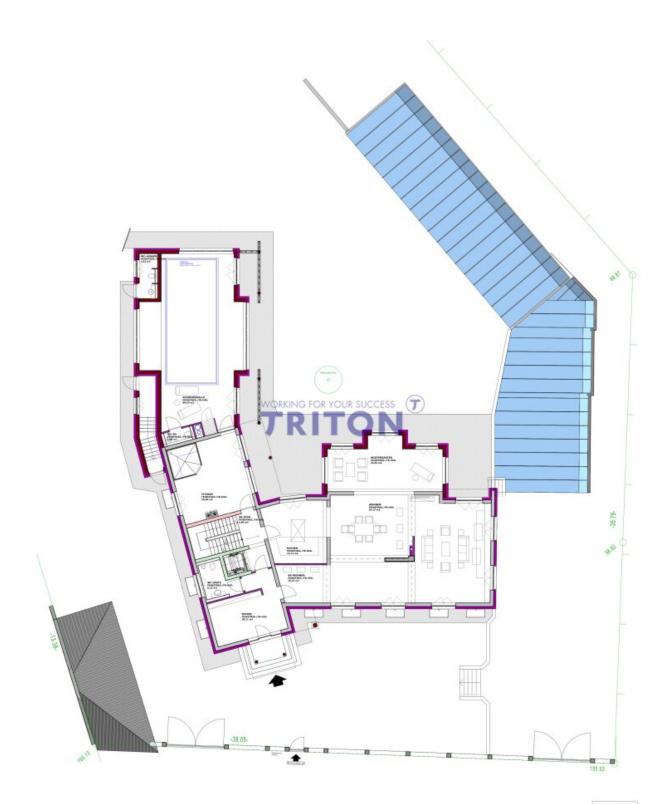






210m<sup>2</sup>

KELLERGESCHOSS/ GARAGE



305m²

# **ERDGESCHOSS**



196m²

# **DACHGESCHOSS**

## **Objektbeschreibung**

Dieses Anwesen vereint durchdachte Architektur mit höchstem Wohnkomfort. Der offene Grundriss, die barrierefreie Gestaltung und der Personenaufzug sorgen für ein praktisches und bequemes Wohngefühl über alle Ebenen hinweg.

Die Lage ist unaufdringlich und diskret, gleichzeitig hervorragend angebunden. Sie garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und ermöglicht ein ungestörtes, freies Leben – mitten im Grünen und doch nah an der Großstadt.

Der gepflegte, nicht einsehbare Garten mit seiner einzigartigen Pflanzenvielfalt, zwei Naturteichen und dem eleganten Pavillon schafft einen Rückzugsort von besonderer Qualität. Die Ausstattung überzeugt mit hochwertigen Materialien, modernster Technik und einem stimmigen, zeitlosen Design.

Von der Designer-Küche mit Miele-Geräten über den großzügigen Wellnessbereich mit Indoor-Pool und Sauna bis hin zur energieeffizienten Haustechnik mit Solaranlage – hier wurde an alles gedacht, um luxuriöses, aber auch alltagstaugliches Wohnen zu ermöglichen.

Besonders praktisch: die automatische Gartenbewässerung, gespeist aus einem überdimensionalen Regenwasserspeicher mit 51.000 Litern Fassungsvermögen – ein Plus für Nachhaltigkeit und Pflegeleichtigkeit.

Vier Garagenplätze, eine beheizbare Garagenvorfahrt sowie die durchdachte technische Ausstattung runden dieses einmalige Angebot ab. Ein Objekt, das Komfort, Funktionalität und Eleganz perfekt miteinander verbindet.

#### **ECKDATEN:**

Erdgeschoss: 305m2

Obergeschoss: 196m2

Untergeschoss: 210m2

Garagenplätze: 4 PKW im Untergeschoss, 7 Parkplätze - in der Einfahrt

Nebengebäude: 229 m2

-----

Nutzfläche: 940 m2

Widmung: BW Bauland Wohngebiet

Baujahr/Fertigstellung 2010

Weitere Details übermittle ich Ihnen gerne auf Anfrage!

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und überzeugen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot.

Ich stehe Ihnen gerne bei Fragen und für Besichtigungen zur Verfügung!

Bogumila Daum

Mob: +43660 52 474 23

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 Autobahnanschluss <2.500m U-Bahn <8.500m Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap