

**120m² Wohnfläche zzgl. 60m² Wohnkeller | herrlich ruhige
Siedlungslage | viel Platz für Familie & Freunde**



Objekt Aussenansicht

Objektnummer: 1609/46349

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

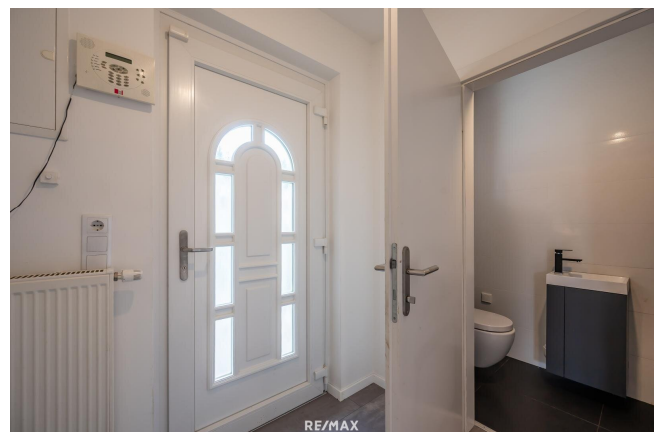
Adresse	Enzianweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1991
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	60,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 102,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	565.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

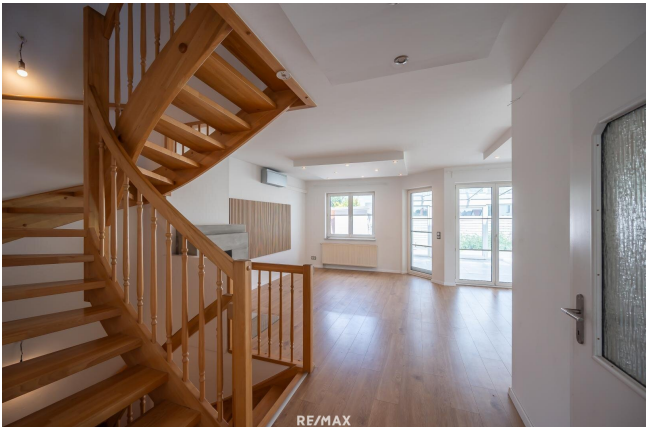
Ihr Ansprechpartner



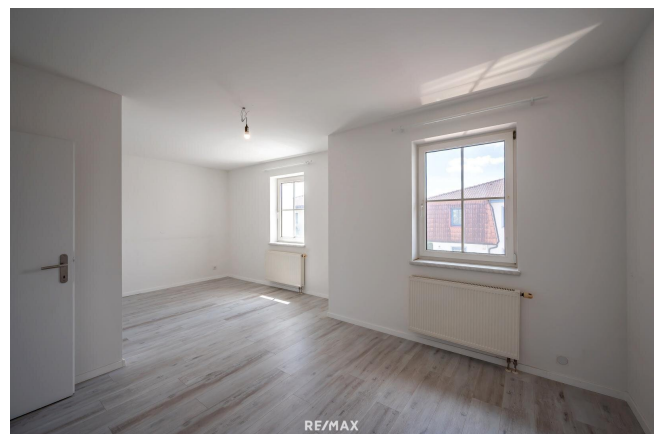
Mag. Georg Mayer

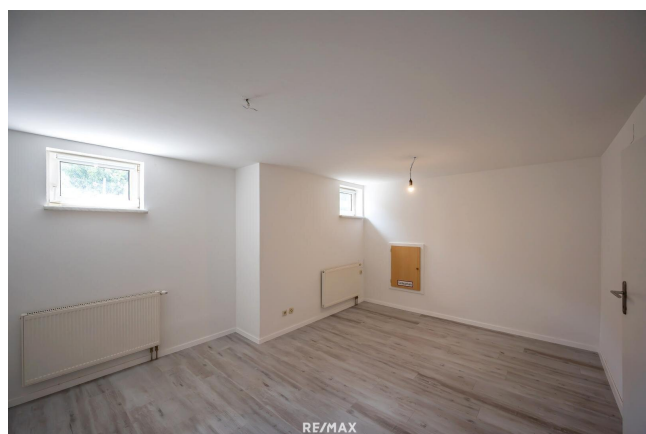
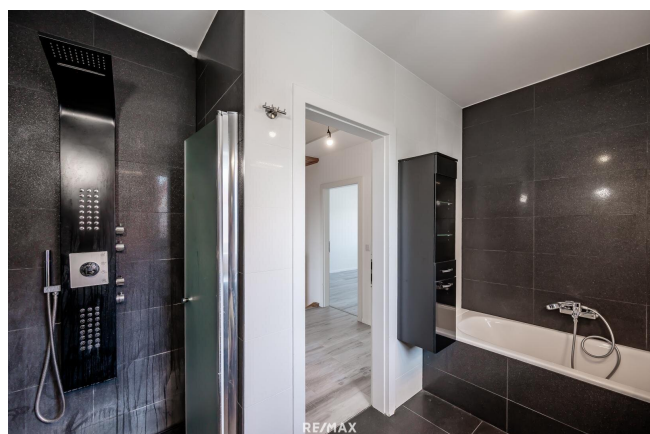


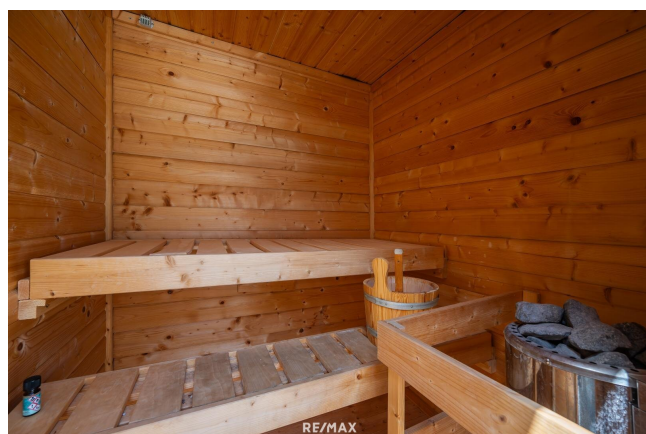


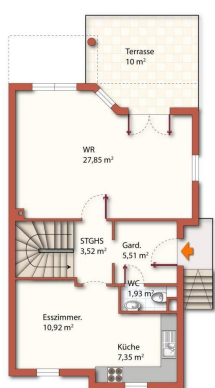


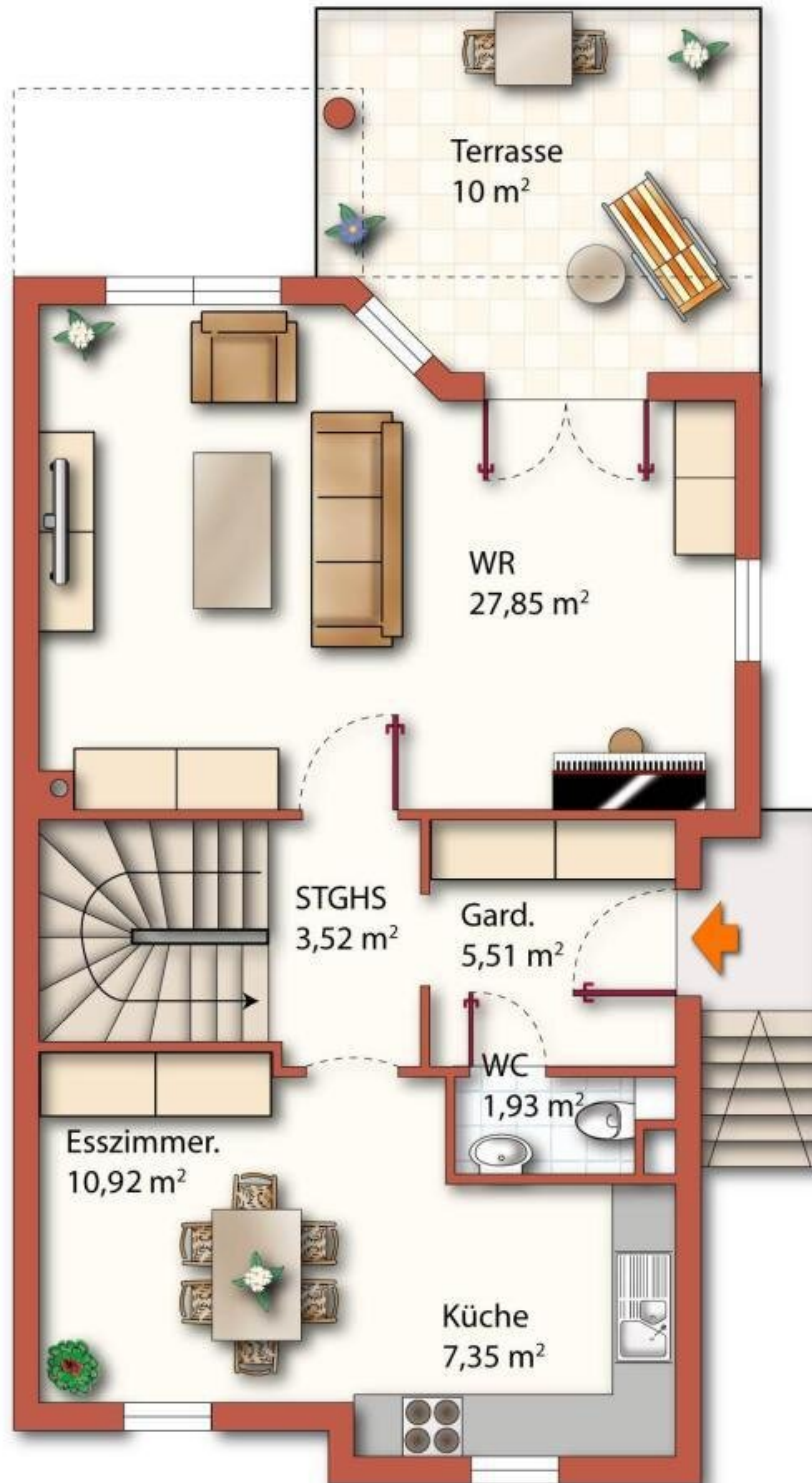


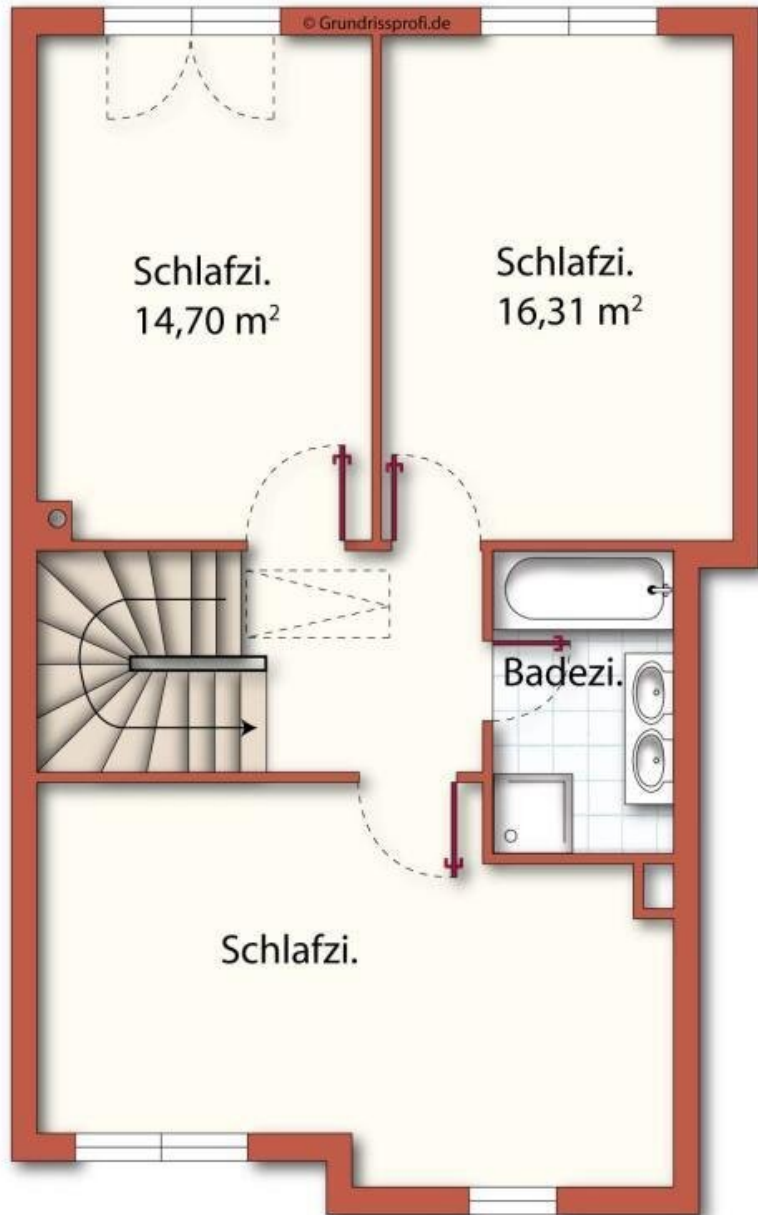


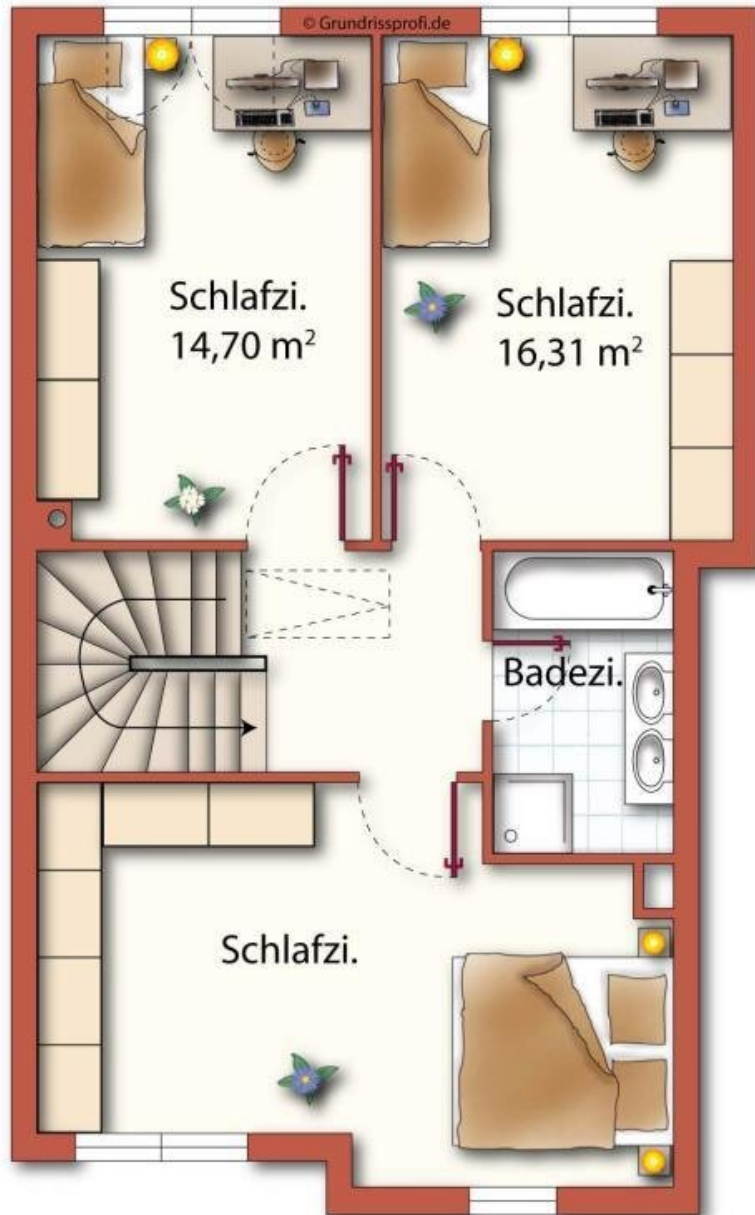


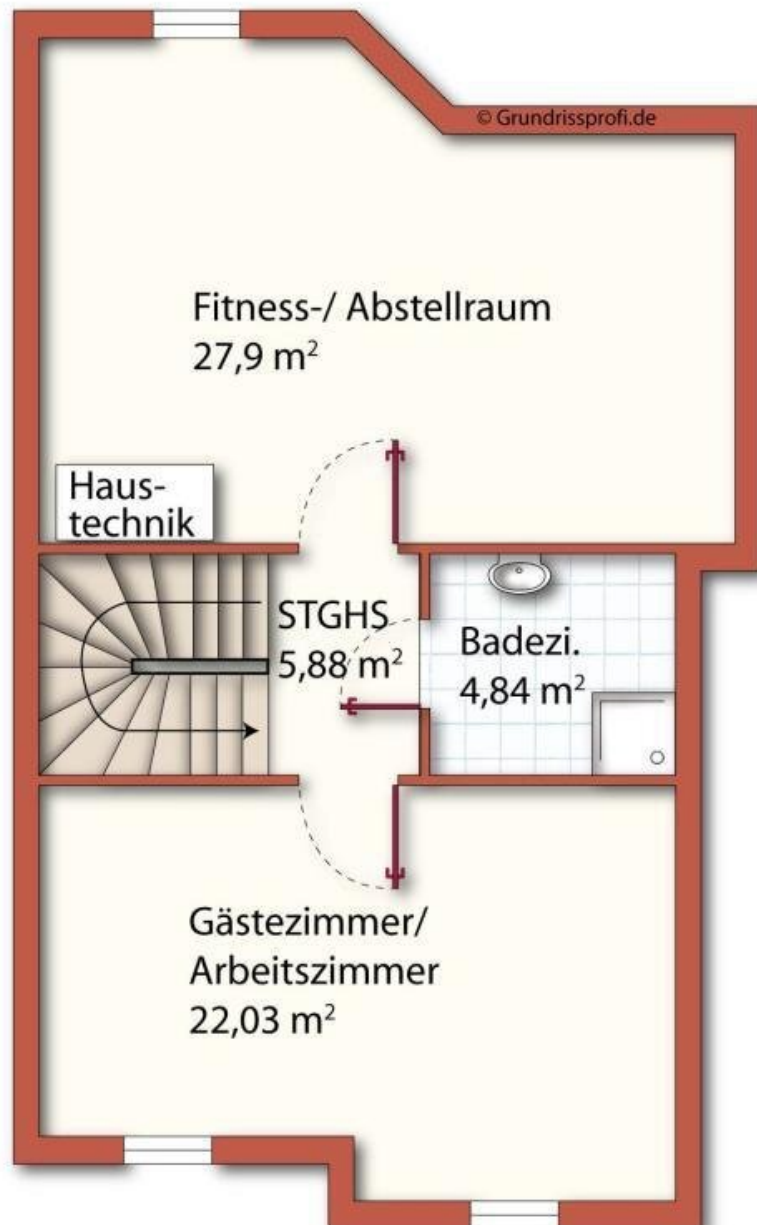


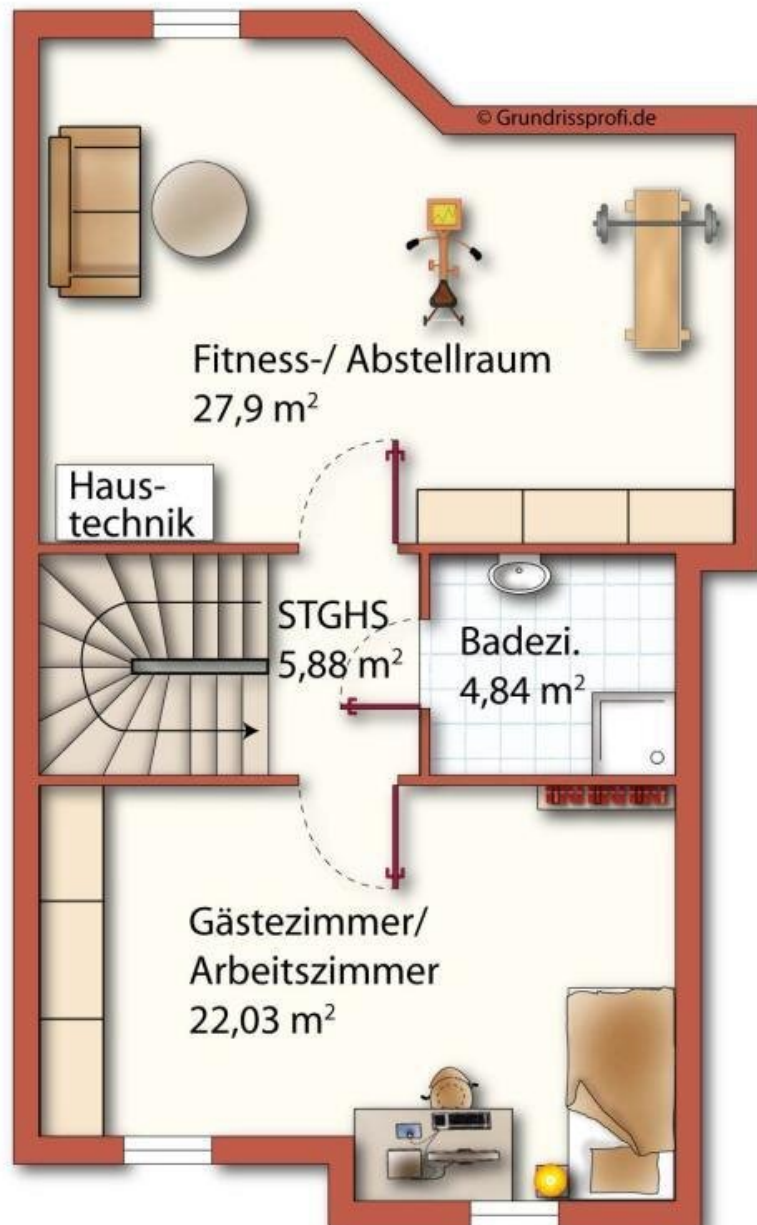












Objektbeschreibung

Bitte buchen Sie Ihren Besichtigungstermin bequem online hier:
www.remax.at/de/1609-46349#terminanfrage-messages

Willkommen in der Marktgemeinde Guntramsdorf - südlich von Wien zum Bezirk Mödling gehörend, finden Sie hier im Speckgürtel von Wien diese wunderschöne Doppelhaushälfte mit attraktiver Ausstattung.

Auf 3 Ebenen (Wohnkeller, EG und OG) verteilen sich ca. 180 m² Wohnfläche und 6 Zimmer, sowie je 2 Bäder und Toiletten. Das Haus wurde vom Eigentümer aufwendig renoviert, eine Markenküche sowie Klimaanlage installiert. Im Erdgeschoss finden Sie im Vorraum die erste (Gäste-) Toilette, und gelange dann ins großzügige Wohnzimmer; weiters findet man links die voll ausgestattete Küche mit Essplatz. Über schöne Vollholzstiegen gelangt man ins Obergeschoss, wo man 3 große Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche vorfindet.

Im Wohnkeller befindet sich ein weiteres Badezimmer, rechterhand ein Arbeits- / Gästezimmer und links ein großer Raum. Sowohl die Haustechnik als auch viel Stauraum oder ein Fitness Center finden hier Platz für Familie & Freunde. Auch eine Nutzung für ein kleines Unternehmen mit Lagerfläche ist im Keller mit angrenzendem Büro denkbar.

Ein wahrliches Highlight ist der Garten - ausgestattet mit einem Schwimmspa (ca. 7500l) mit Gegenstromanlage von EUTECH und einem Sauna Häuschen (Platz für 3 Personen) findet man hier Ruhe und Entspannung vom Alltag . Auch für Hochbeete und Pflanzen ist genug Platz - die Autos finden vor dem Haus am Grundstück unter dem Car Port Platz (das Einfahrtstor öffnet elektrisch per Fernbedienung) und sind vor Wind und Wetter geschützt. Vor dem Haus steht dem neuen Eigentümer ein Gartenhaus viel Stauraum zu Verfügung. Der Garten ist 2020 mit einem hochwertigen Steinteppich aus Marmorkiesel ausgelegt worden.

Raumaufteilung:

EG:

Vorraum: ca. 9 m²

WC: ca. 2 m²

Wohnraum: 28 m²

Küche & Essplatz: ca. 19 m²

OG:

Vorraum: ca. 5 m²
Master Schlafzimmer: ca. 20 m²
Kinderzimmer 1: ca. 15 m²
Kinderzimmer 2: ca. 16 m²
Badezimmer: ca. 8 m²

Wohnkeller:

Arbeitszimmer / Gästezimmer: ca. 22 m²
Badezimmer 2: ca. 5 m²
Technikraum / Fitness Center: ca. 28 m²

Die laufende monatlichen Kosten betragen inkl. Betriebskosten nur ca. 100 EUR!

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf

Profitieren auch Sie als Eigennutzer von der aktuellen Aktion - seit dem 1. Juli 2024 können Käufer:innen bis 500.000 Euro von Grundbuch- und Pfandrechtsseintragungsgebühren befreit werden. Die Befreiung gilt für Kaufverträge ab April 2024, wobei der Antrag für die Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt werden muss - das sind in diesem Fall bis zu ca. 12.000 EUR!

*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

Sehr gerne unterstütze ich Sie auch beim Thema Finanzierung und mache Ihren Wohntraum wahr!

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

Lage & Infrastruktur:

In ca. 8min Gehweite finden Sie die nächste Station der Badner Bahn (WLB), die sie in weniger als 30 Minuten zB direkt nach Meidling zum Bahnhof, und in weiteren 20 Minuten

direkt bis zur Oper ins Wiener Zentrum bringt und das Ganze größtenteils unabhängig von Verkehr und Stau! Mit dem Auto gelangen Sie vor die Tore Wiens, bzw. zur SCS in ca. 15min, in 15 weiteren Minuten dann zB zum Bahnhof Meidling.

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 <2.000m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <1.000m
Post <750m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <750m
Straßenbahn <750m
U-Bahn <10.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap