

**Luxusimmobilie am Fuße der Weinberge in Guntramsdorf -
Pool, Sauna, Doppelgarage und wunderschön angelegtem
Garten - alles hochwertig!**



Objektnummer: 960/73221

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,38 m ²
Nutzfläche:	260,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	10,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,66
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Infos zu Preis:	

Gemeindeabgaben 2024 € 1.437,59 Rauchfangkehrer ca. € 65,-- p.a. Wasser ca. € 640,-- p.a.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

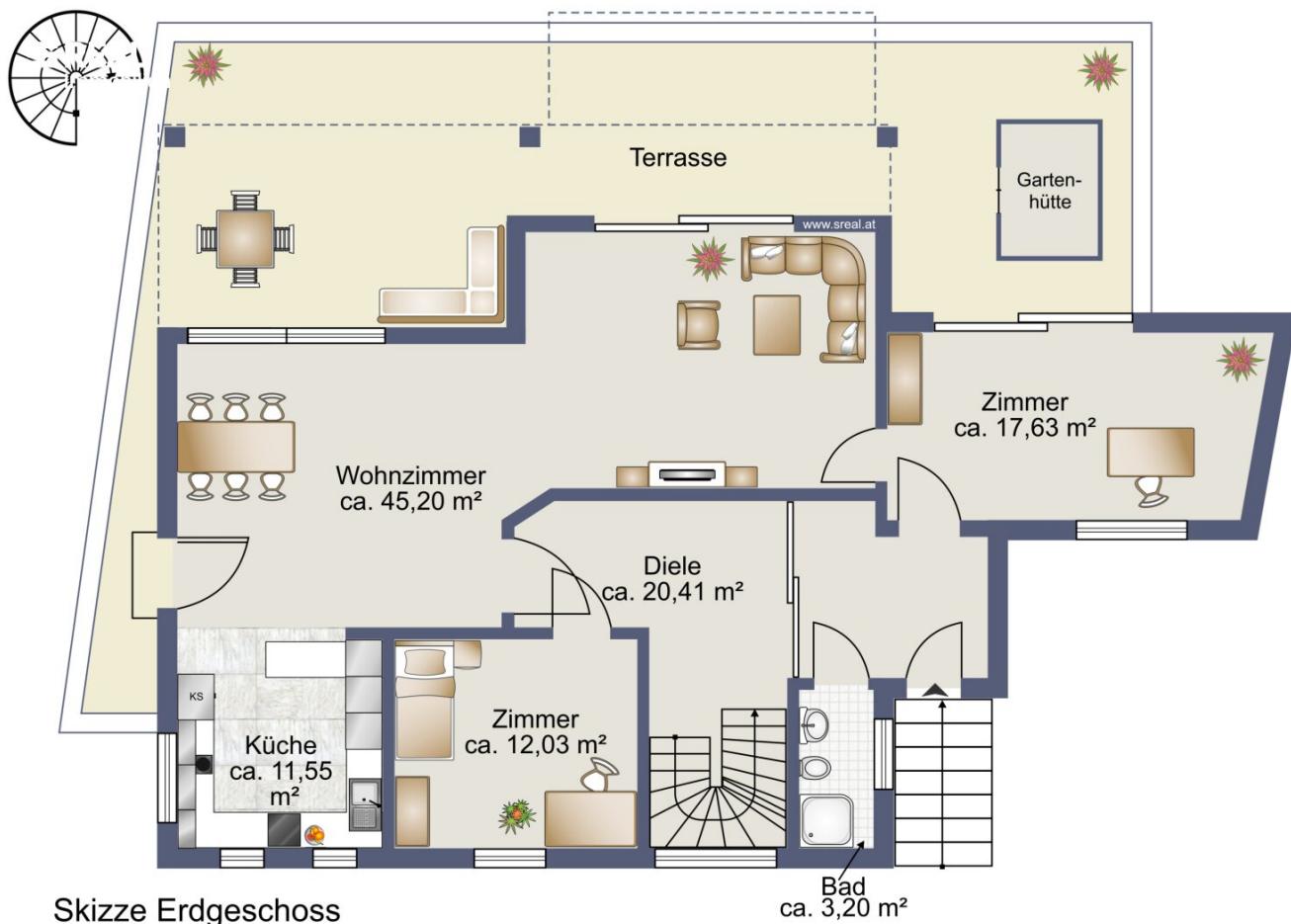


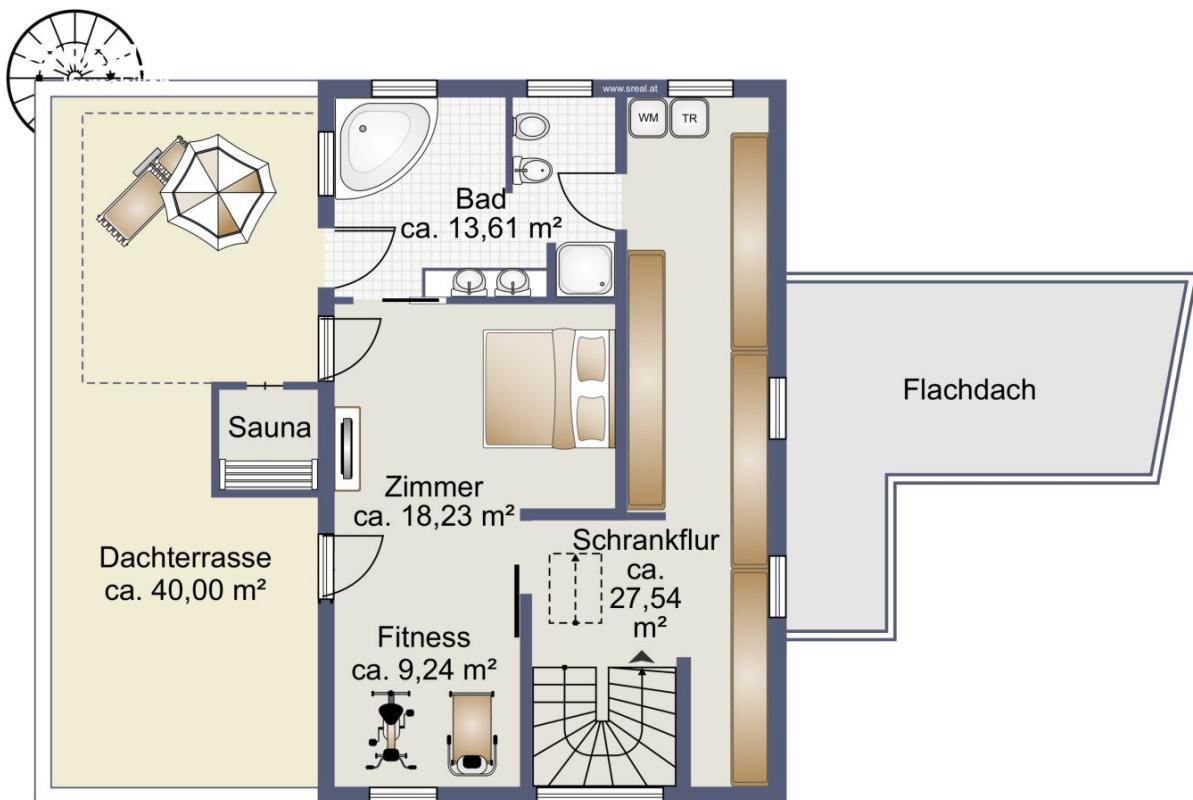




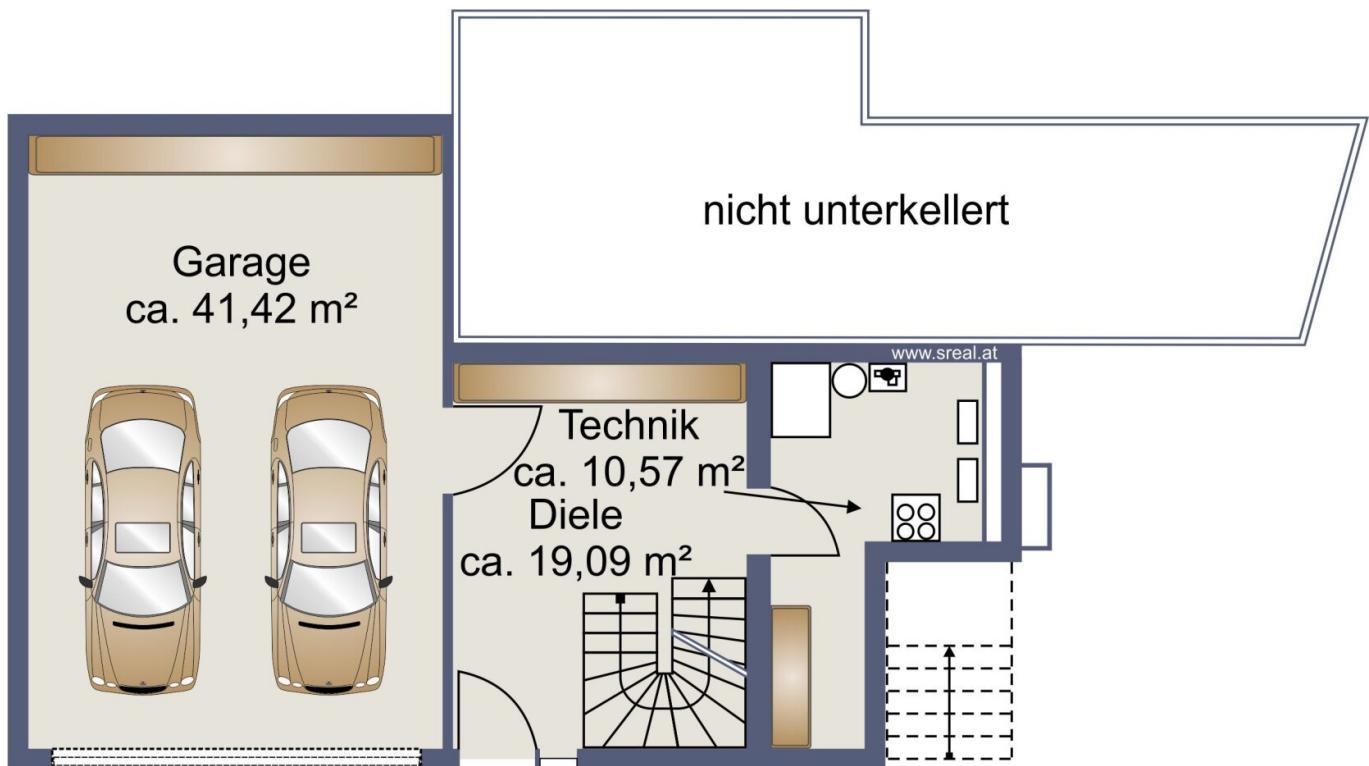








Skizze Obergeschoss



Skizze Keller

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus!

- Sie suchen ein Haus im Grünen, natürlich ruhig gelegen?
- Ausreichend Platz soll es haben und die Räume nicht zu klein sondern geräumig?
- Ein Garten mit Pool wäre auch nicht schlecht?
- Auf eine moderne Ausstattung und Haustechnik legen Sie besonderen Wert?
- Die Nähe zu, bzw. eine gute Anbindung nach Wien ist Ihnen wichtig?
- Und wenn das Haus auch noch einen unverbaubaren Ausblick hat, ja das wäre generell Ihr Traum?

Dann herzlich Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus - einer Immobilie, die Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis bietet!

Dieses einzigartige Haus in bester Lage bietet Ihnen all das und noch einiges mehr.

Mit einer Fläche von Wohnnutzfläche von rund 260m² ist dieses Haus perfekt für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf.

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail individuell und durchdacht gestaltet. Auf hohe Qualität und moderne Haustechnik wurde hier viel wert gelegt - das spiegelt sich im besonderen Ambiente dieser Immobilie wider.

Die offene Wohnküche ist der zentrale Treffpunkt Ihres neuen Zuhause. Hier können Sie mit Ihren Liebsten kochen, essen und entspannen, während der Blick auf den wunderschönen Garten für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen zu jeder Jahreszeit ein behagliches Wohnklima. Der Kamin im Wohnzimmer schafft gemütliche Abende vor dem Feuer in entspannter Atmosphäre.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zwei Bäder, beide mit Fenster, sind natürlich zeitgemäß und modern mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Ein besonderes Highlight um das Sie jeder beneiden wird ist der unverbaubare Ausblick von der Terrasse im Obergeschoß Richtung Wien. Jede Silvesternacht wird hier zum Erlebnis.

Heiße Sommertage entspannt überstehen - mit der kontrollierten Wohnraumlüftung die auch ein wenig kühlen kann, geht das ganz leicht. Tropennächte kosten Sie in Zukunft nur mehr ein müdes Lächeln.

Ein weiteres Highlight ist der beheizbare Pool im Garten - hier können Sie die Sonne genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Für Ihre PKW's stehen Ihnen außerdem noch 2 Stellplätze in der Garage zur Verfügung die Ihnen nicht nur ausreichend Stauraum bietet, sondern auch den Komfort eines geschützten Parkplatzes.

Die Lage in Guntramsdorf überzeugt nicht nur durch den herrlichen Fernblick, sondern auch durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Bus, S-Bahnhof und Badner Bahn sind in unmittelbarer Nähe und machen das Pendeln in die Stadt oder die Erkundung der Umgebung zum Kinderspiel.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Eine Apotheke, Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Hier erwerben Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Sie unvergessliche Erinnerungen schaffen können.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN