

## **Elegante Maisonette mit höchstem Wohnkomfort in Traumlage von Guntramsdorf**



**Objektnummer: 2389**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	410,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10



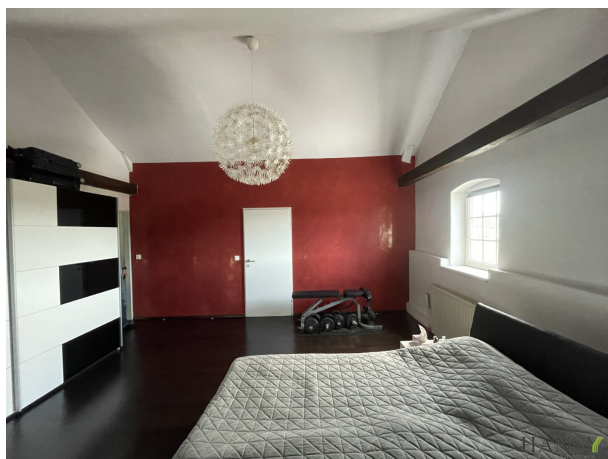










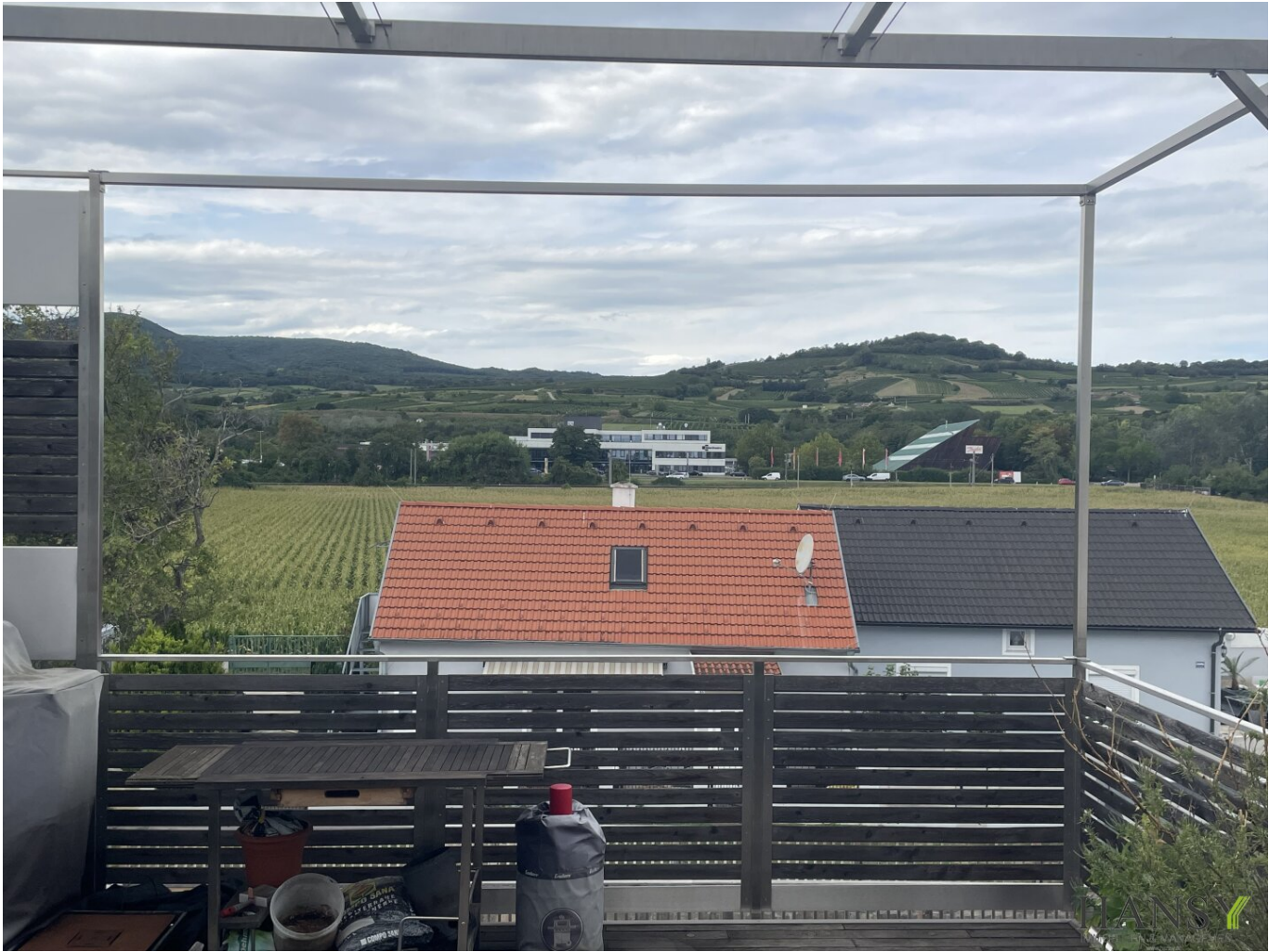










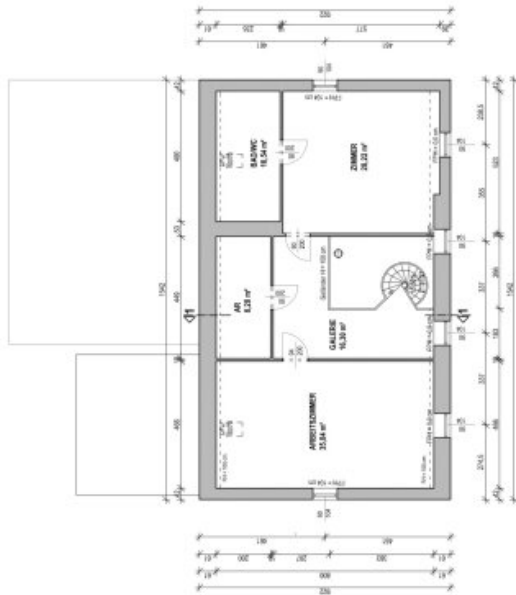




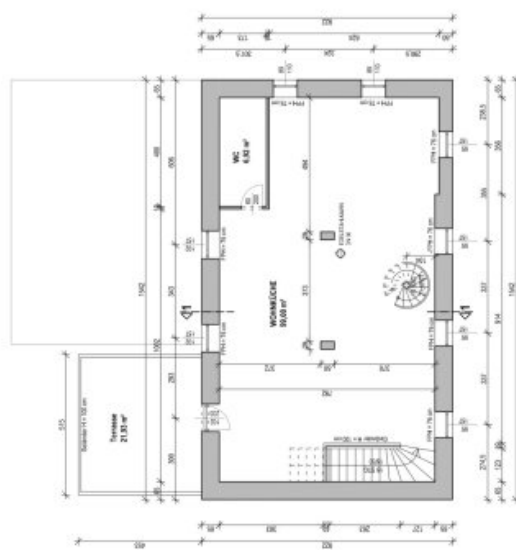




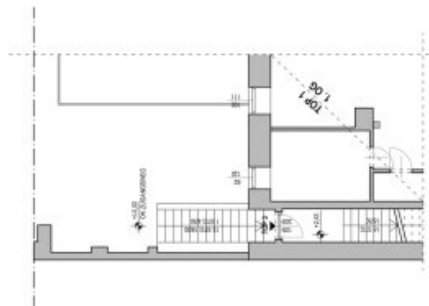
BAUTEILAUFLISTEN	
<b>AMK - AUSSENWAND</b>	<b>EWL - INNENWAND</b>
23 cm Klinkerputz	15 cm Klinkerputz
11 cm Klinkerputz	11 cm Klinkerputz
48 cm Klinkerputz	48 cm Klinkerputz
<b>EWL - ZWISCHENWAND</b>	<b>EWL - AUSSENWAND</b>
23 cm Klinkerputz	23 cm Klinkerputz
11 cm Klinkerputz	11 cm Klinkerputz
48 cm Klinkerputz	48 cm Klinkerputz
<b>EWL - DACHDECKE</b>	<b>EWL - DACHDECKE</b>
23 cm Klinkerputz	23 cm Klinkerputz
11 cm Klinkerputz	11 cm Klinkerputz
48 cm Klinkerputz	48 cm Klinkerputz
<b>EWL - DACHDECKE</b>	<b>EWL - DACHDECKE</b>
23 cm Klinkerputz	23 cm Klinkerputz
11 cm Klinkerputz	11 cm Klinkerputz
48 cm Klinkerputz	48 cm Klinkerputz



3. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS  
ZUGANG TOP 3

## BESTANDSPLAN 1:100

FÜR DIE WOHNUNG TOP 3  
AM KANAL 123b, 2353 GUNTRAMSDORF

GRST. NR. 143/2; EZ 2400, KAT. GEM. 16111 GUNTRAMSDORF

GRUNDRISS: 2.OG: 3.OG  
SCHNITT 1-1

1:100  
1:100  
PARE

BAUEINRICHTUNG:

LEGENDE:	BAUEINRICHTUNG:
ZIEGEL	ZIEGEL
ABBRUCH	DÄMMUNG
NEULANK	HOLZ
BETON	TROCKENBAU
STAHLBETON	METALL

UNTERSCHRIFTEN:

ING. ANDREAS KREIDL  
AM KANAL 123b, 2353 GUNTRAMSDORF

GRUNDEIGENTÜMER:

ING. ANDREAS KREIDL  
AM KANAL 123b, 2353 GUNTRAMSDORF

PLANVERFASSTER:

ING. BAU GMBH  
ING. RUDOLF WESSELY  
WIENSTRASSE 152,  
2514 TRASKIRCHEN

BADEN: 13.09.2023  
GRZ. MG



## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Guntramsdorf, wo urbanes Leben und naturnahe Idylle perfekt harmonieren. Diese exquisite Maisonette-Loft-Wohnung im Herzen von Niederösterreich bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch einen traumhaften Ausblick auf die umliegenden Berge und Weingärten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 205 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 690.000,00 € ist diese Immobilie ideal für Familien oder Paare, die einen Ort suchen, an dem sie sich wohlfühlen und gleichzeitig Platz für persönliche Entfaltung haben. Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Der offene Wohn- und Küchenbereich ist das Herzstück dieser Maisonette. Hier genießen Sie gesellige Abende mit Freunden und Familie, während Sie die moderne Ausstattung Ihrer Wohnküche nutzen. Die großen Fenster sorgen nicht nur für eine angenehme Helligkeit, sondern bieten auch einen atemberaubenden Fernblick, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Der in mitten stehender moderne Holzofen bringt noch zusätzlich in der Winterzeit eine angenehme Wärme un unterstreicht die wohlthuende Athmosfähre

Die Wohnung ist mit zwei WCs ausgestattet, was den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöht. Das moderne Badezimmer mit Fenster ist eine Oase der Ruhe:

Hier können Sie in der Whirl-Badewanne entspannen oder sich in der Dusche erfrischen – ganz nach Ihrem Wunsch.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige 22 m<sup>2</sup> Terrasse, die Ihnen einen perfekten Platz im Freien bietet, um die warmen Tage zu genießen oder einfach die Aussicht zu bewundern. Zudem stehen Ihnen eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie sich um die Parkplatzsituation keine Sorgen machen müssen.

Aufgrund der Räumlichkeiten eignet sich dieses Loft nicht nur für Wohnzwecke, sondern auch perfekt als Büro/Atelier oder auch beides in Kombination. Im offenen Wohnbereich befindet sich auch ein Videobeamer mit elektrisch bedienbarer Leinwand.

Das gesamte Loft ist klimatisiert und alarmgesichert.

Die Lage dieser Maisonette ist nicht nur attraktiv, sondern auch äußerst praktisch. Eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus, Bahnhof und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. In unmittelbarer

Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Zusätzlich sorgt die Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich auf entspannte Filmabende freuen können.

Dieses modern gestaltete, beeindruckende Loft befindet sich in einer ehemals alten Mühle aus dem Jahr 1930, idyllisch an einer Wehr gelegen und wurde 2014 kernsaniert, 2020 wurden neue Fenster, dreifachverglast, eingebaut. Es bietet auf ca. 205 m² Wohnfläche für ein einzigartiges Wohn- und/oder Arbeitsgefühl.

Diese gepflegte Maisonette in Guntramsdorf ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl. Hier vereinen sich Komfort, Stil und die Vorzüge einer ausgezeichneten Lage. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**



Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap