

**Fernblick trifft Luxus – Ihr neues Zuhause mit Charakter
und Charme | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24314

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,43 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	15,87 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	211,87 €
USt.:	21,19 €

Ihr Ansprechpartner



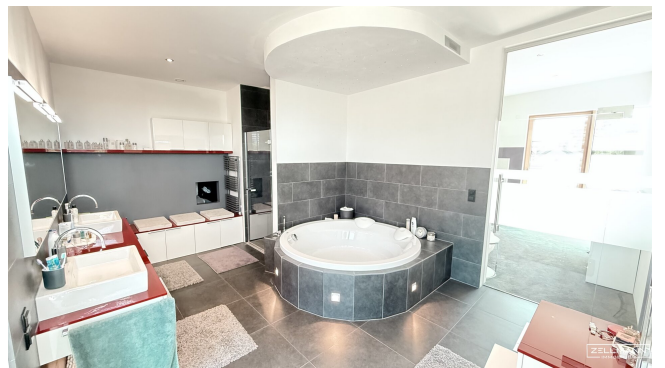
Christian Zellmann

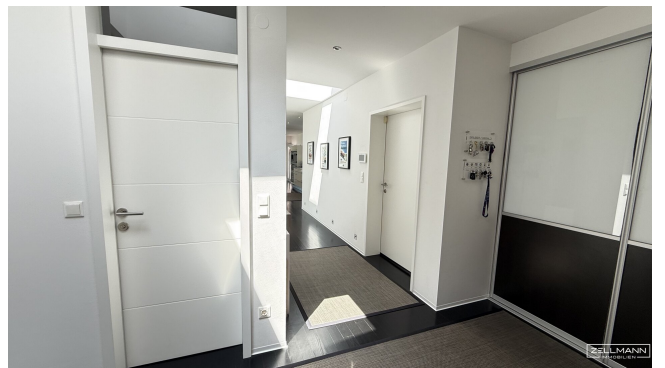
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

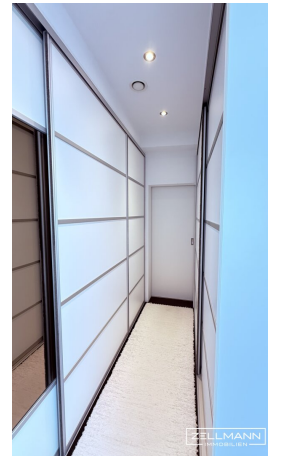
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



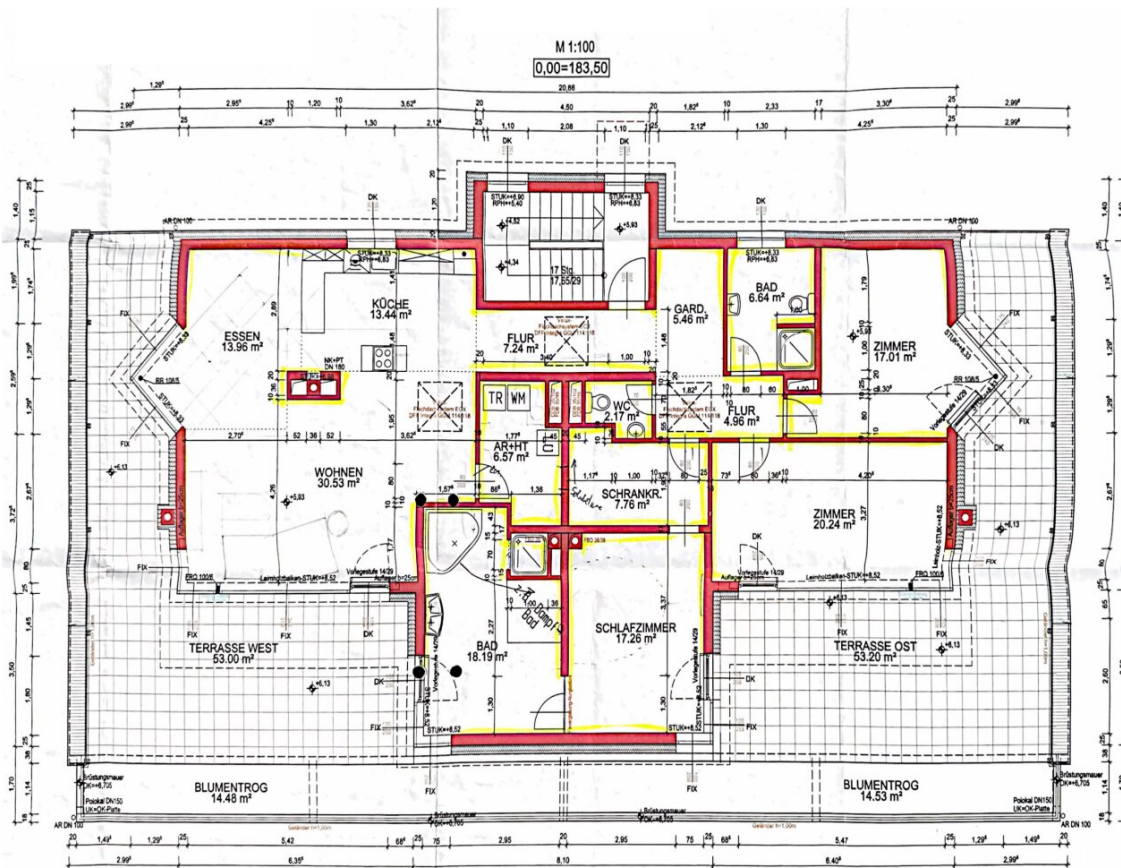












Objektbeschreibung

Über den Dächern von Guntramsdorf thront dieses außergewöhnliche Penthouse als architektonisches Unikat, das Großzügigkeit, Privatsphäre und Design auf höchstem Niveau vereint. Mit rund **171 m² Wohnfläche** und **über 100 m² Terrassenflächen** eröffnet sich hier ein Lebensraum, der urbanen Komfort mit der Ruhe und Offenheit des Wiener Umlands verbindet.

Weitläufige Panoramaterrassen, lichtdurchflutete Räume und edle Materialien bilden das Fundament einer Wohnung, die weit mehr ist als nur ein Zuhause – sie ist ein Statement für Lebensqualität, Individualität und Stil.

Raum & Architektur

Das Penthouse erstreckt sich über die oberste Ebene des Gebäudes und vermittelt durch seinen **Haus-im-Haus-Charakter** ein Gefühl von vollkommener Eigenständigkeit. Der Zugang erfolgt über einen privaten, innenliegenden Stiegenaufgang, der den Wohnbereich von der darunterliegenden Ebene trennt und maximale Privatsphäre schafft.

Ein **bereits vorbereiteter Liftschacht** ermöglicht den **nachträglichen Einbau eines privaten Aufzugs**, der **direkt und ausschließlich in das Penthouse führt**. Damit ist höchste Bequemlichkeit garantiert – ein Komfort, der in dieser Form nur selten zu finden ist.

Das architektonische Konzept folgt klaren Linien und offenem Raumfluss. Der **großzügige Wohn- und Essbereich** beeindruckt mit raumhohen Glasfronten und fließendem Übergang zur Hauptterrasse. Diese eröffnet einen **atemberaubenden Blick auf die umliegenden Weinberge**, den Anninger und die charmanten Dächer Guntramsdorfs.

Drei Schlafzimmer, zwei luxuriöse Bäder – eines davon mit **freistehender Designwanne** – sowie ein **begehbbarer Schrankraum** komplettieren das Raumangebot.

Das Zusammenspiel aus **Eichenparkett, Naturstein, Glas und warmen Lichttönen** schafft eine Atmosphäre, die gleichermaßen edel wie einladend wirkt.

Ausstattung & Highlights

- **Haus-im-Haus-Charakter** – Zugang über privaten Stiegenaufgang
- **Aufzugsvorbereitung vorhanden** – Liftschacht für exklusiven Penthouse-Aufzug vorbereitet
- **Lichtdurchflutete Wohnräume** mit raumhohen Glasflächen und Panoramaausblick

- **Zwei großzügige Terrassen** mit Süd- und Westausrichtung, insgesamt über 100 m²
- **Hochwertige Materialien:** Eichenparkett, Naturstein, großformatige Fliesen, Designarmaturen
- **Klimaanlage** und **Wohnraumlüftung** für ganzjährig perfektes Raumklima
- **Zwei luxuriöse Badezimmer**, eines mit freistehender Badewanne, Doppelwaschtisch und Tageslicht
- **Maßgefertigter Schrankraum** mit intelligentem Stauraumkonzept
- **Zwei Stellplätze im Eigentum**
- **Ost-West-Ausrichtung** – Sonne von früh bis spät
- **Absolute Ruhelage** in gepflegter, moderner Wohnumgebung

Terrassen & Außenbereiche

Die weitläufigen Terrassen sind zweifellos das Herzstück dieses Penthouses. Hier verschmelzen **Wohnkomfort und Naturerlebnis** auf eindrucksvolle Weise. Eine dichte Bambusbepflanzung sorgt für angenehme Privatsphäre, während der Blick in die Ferne schweift – über Dächer, Gärten und bis zu den Weinbergen. Die großzügige Hauptterrasse bietet Raum für Lounge- und Essbereiche, Pflanzenarrangements und sonnige Rückzugsorte. Dank der intelligenten architektonischen Ausrichtung bleibt die Terrasse selbst im Hochsommer angenehm nutzbar – beschattet, luftig und einladend zugleich.

Lage & Umgebung

Das Penthouse befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Guntramsdorfs – einer charmanten Marktgemeinde südlich von Wien, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern. Die Kombination aus **idyllischer Ruhe** und **hervorragender Infrastruktur** macht diesen Standort besonders attraktiv.

In wenigen Minuten erreichbar:

- Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
- Freizeitangebote, Heurige, Gastronomie und Sportmöglichkeiten
- Bahnhof Guntramsdorf sowie Anbindung an die Badner Bahn

- Wiener Stadtgrenze in nur rund 15 Fahrminuten

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren oder Genießen – ein ideales Umfeld für alle, die Natur und Stadtnähe in perfekter Balance schätzen.

Technische Daten & Details

- Wohnfläche: ca. **171 m²**
- Terrassenflächen: ca. **106 m²**
- Schlafzimmer: **3**
- Badezimmer: **2**
- Separates WC
- Begehbarer Schrankraum
- Baujahr der Liegenschaft: **2011**

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem

Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.