

## **Guntramsdorf gepflegte Doppelhaushälfte**



**Objektnummer: 26001**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	182,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Waldinger**

Rauch Immobilien GmbH  
Hauptstraße 40  
2353 Guntramsdorf

































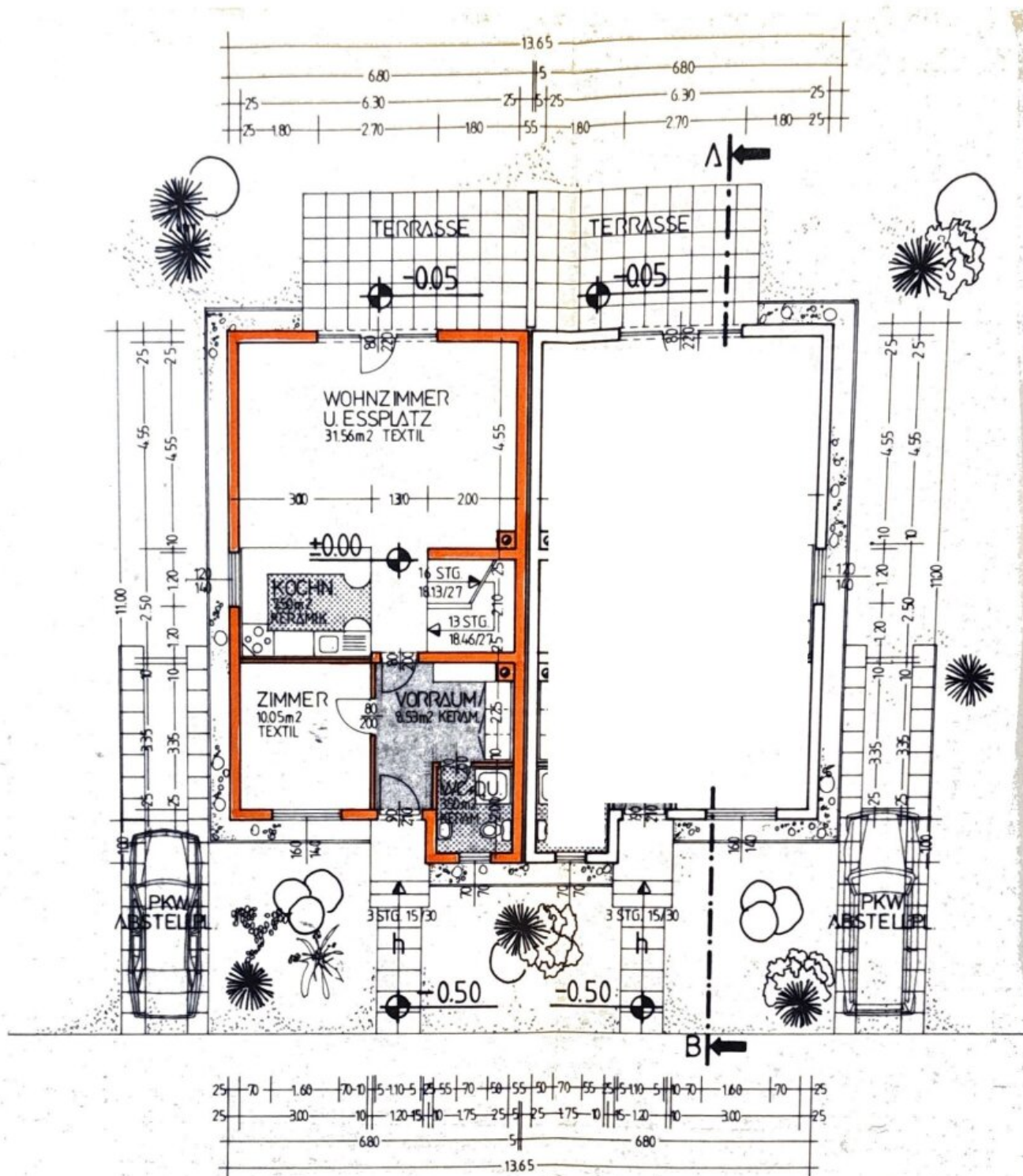






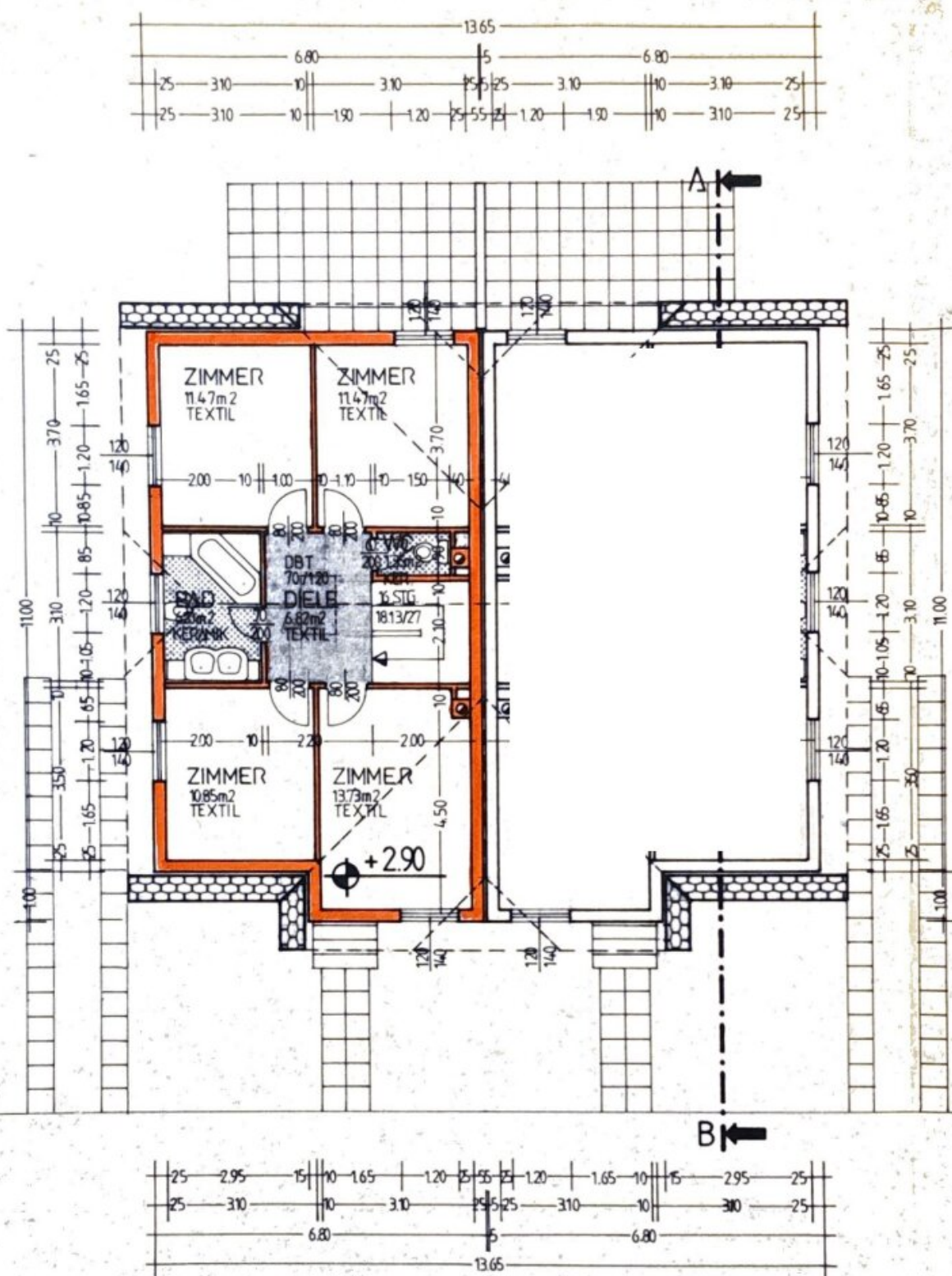






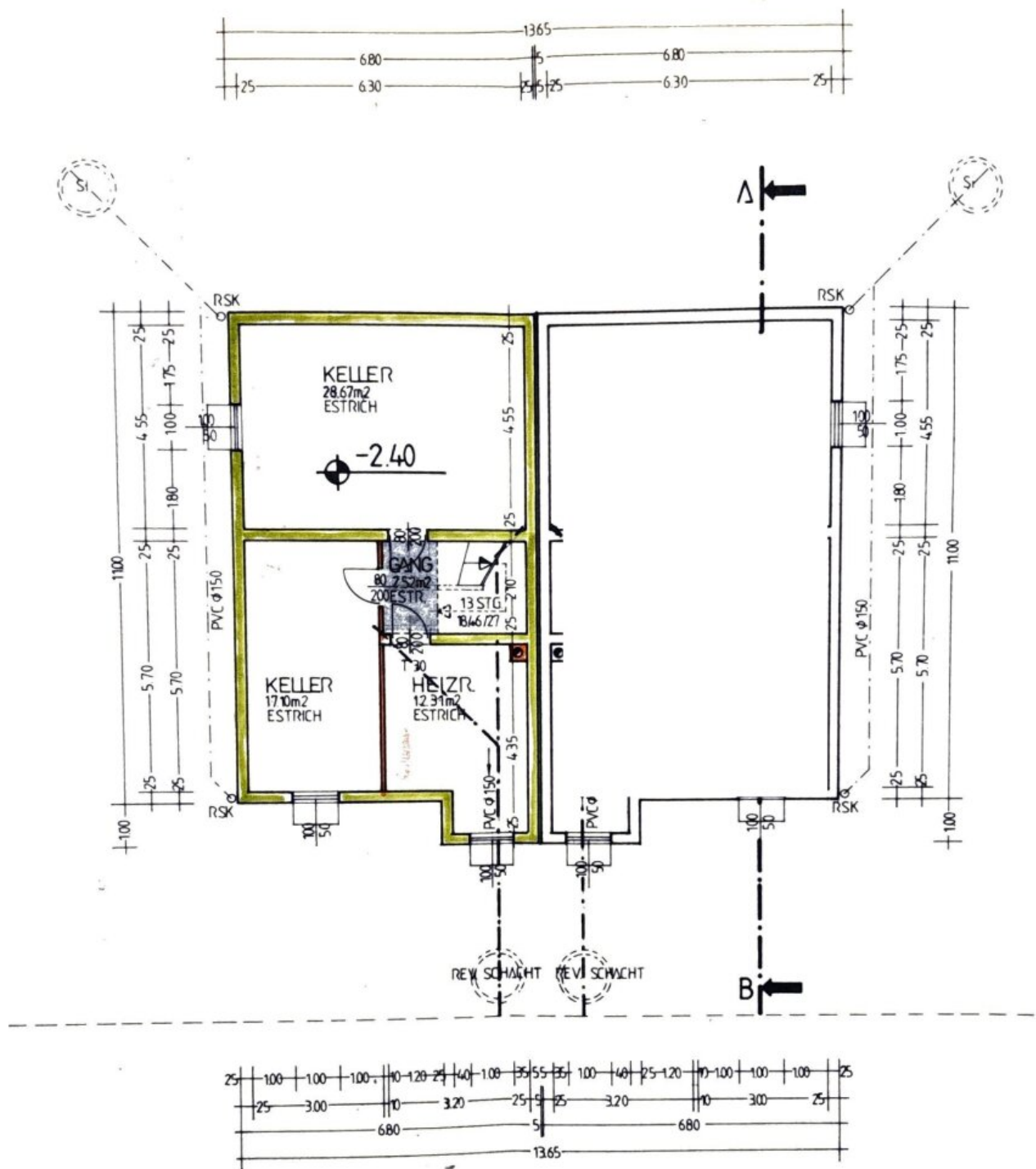
ERDGESCHOSS 61.14m<sup>2</sup> × 2





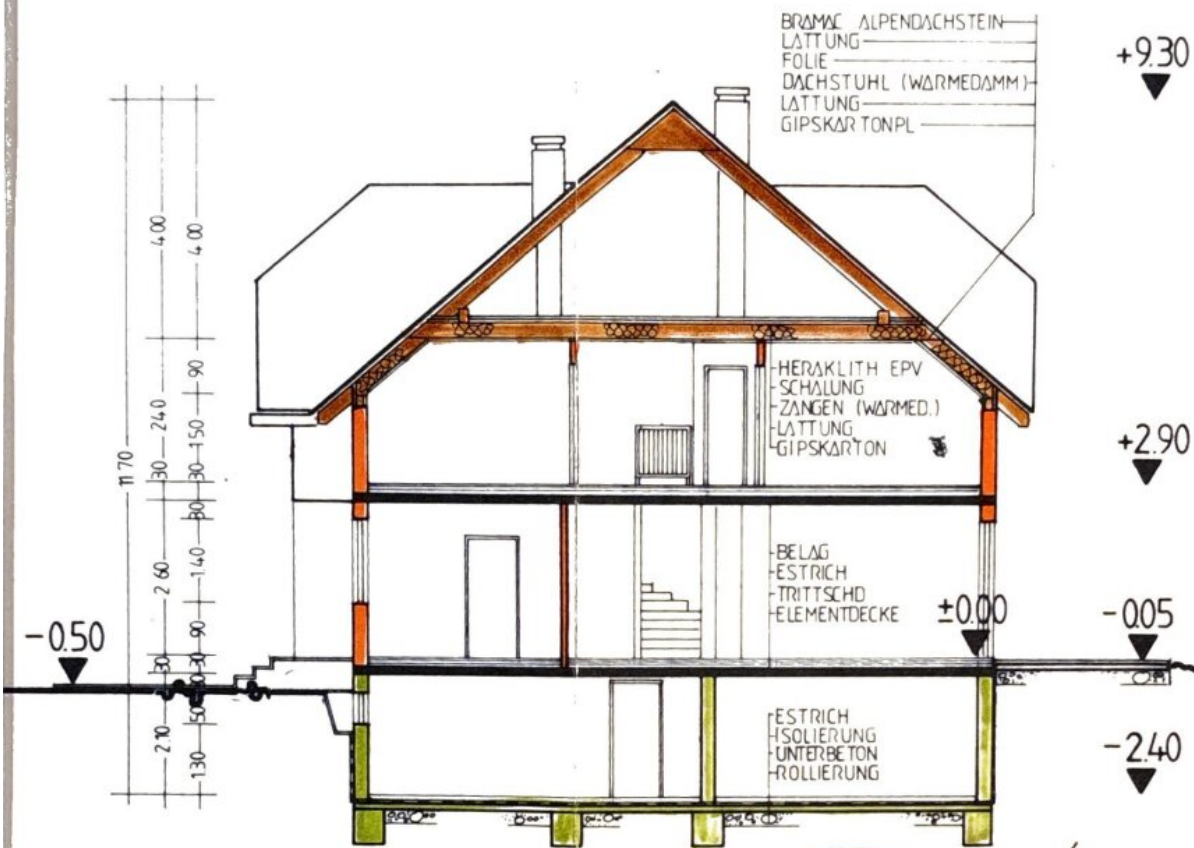
DACHGESCHOSS 61.89m<sup>2</sup> × 2





KELLER 60.60m<sup>2</sup> × 2





SCHNITT A-B



Marktgemeinde Guntersdorf  
Zahl: Bau-3036-1991-Ing. 11/110  
29.5.1991  
Zur Bauverhandlung am ...  
vorgelesen und genehmigt  
Guntersdorf, am 19.12.1991  
Der Bürgermeister



## **Objektbeschreibung**

**Gepflegte Doppelhaushälfte mit südseitiger Terrasse, Garten & Wellnessbereich in Guntramsdorf**

**Diese attraktive und sehr gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung in Neu-Guntramsdorf und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie einen liebevoll gestalteten Garten.**

**Baujahr: 1992**

**Grundstücksfläche: ca. 294 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche:**

- **Erdgeschoss: ca. 61,14 m<sup>2</sup>**
- **Dachgeschoss: ca. 61,89 m<sup>2</sup>**
- **Keller: ca. 60,60 m<sup>2</sup>**

**Wohnen mit Komfort und Stil**

**Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer. Neben einem separaten WC befinden sich hier ein Büro, eine Küche sowie ein helles Wohnzimmer mit Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die südseitige Terrasse und in den sonnigen Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.**

**Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zu einem praktischen Schrankraum. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein. Ein weiteres separates WC rundet diese Etage ab.**



**Die Wohnräume sowie der Stiegenaufgang sind mit edlen Holzböden ausgestattet und schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre.**

### **Wellness & Stauraum im Keller**

**Der sehr gepflegte Keller bietet neben Technik- und Abstellräumen auch einen Saunabereich mit Dusche, Liegen und Platz für Sportgeräte.**

**Zusätzlich befinden sich hier die Gasheizung (Hoval), ein Warmwasserboiler, Waschmaschine und Trockner sowie ein weiterer Raum für Werkzeuge und Stauraum.**

### **Gartenparadies mit Süd-Ausrichtung**

**Die südseitige Terrasse ist mit hochwertigen Travertin-Fliesen ausgestattet.**

**Der Garten wurde mit Rollrasen, automatischer Bewässerung und einem Mähroboter perfekt angelegt.**

**Auch an die jüngsten Bewohner wurde gedacht: Ein liebevoll gestaltetes Stelzenhaus sorgt für Spiel und Spaß.**

### **Ausstattung im Überblick**

- **Gasheizung (Hoval) + Warmwasserboiler**
- **Holzböden**
- **Fenster mit Rollläden & Insektengittern**
- **Alarmanlage & Rauchmelder**
- **Sauna mit Dusche**



- **Fahrradhütte**
- **Teilweise möbliert**
- **Sonniger Garten mit Bewässerung & Mähroboter**

**Für nähere Informationen sowie Besichtigung vor Ort, steht Ihnen Frau Sandra Waldinger unter 0650/278 98 66 gerne zur Verfügung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

U-Bahn <8.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap