

Guntramsdorf gepflegte Doppelhaushälfte



Objektnummer: 26001

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

24.840,00 € inkl. 20% USt.

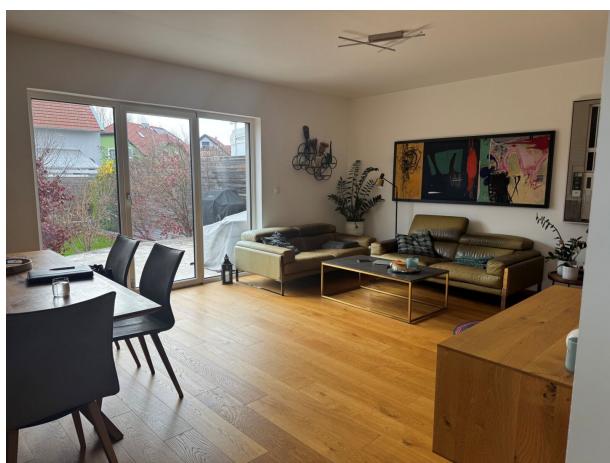
Ihr Ansprechpartner



Sandra Waldinger

Rauch Immobilien GmbH
Hauptstraße 40
2353 Guntramsdorf





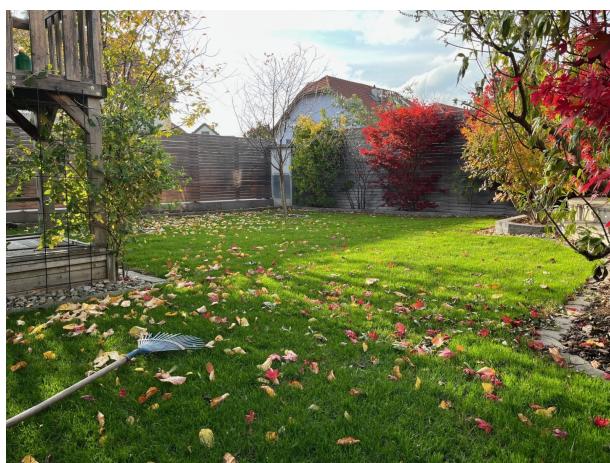






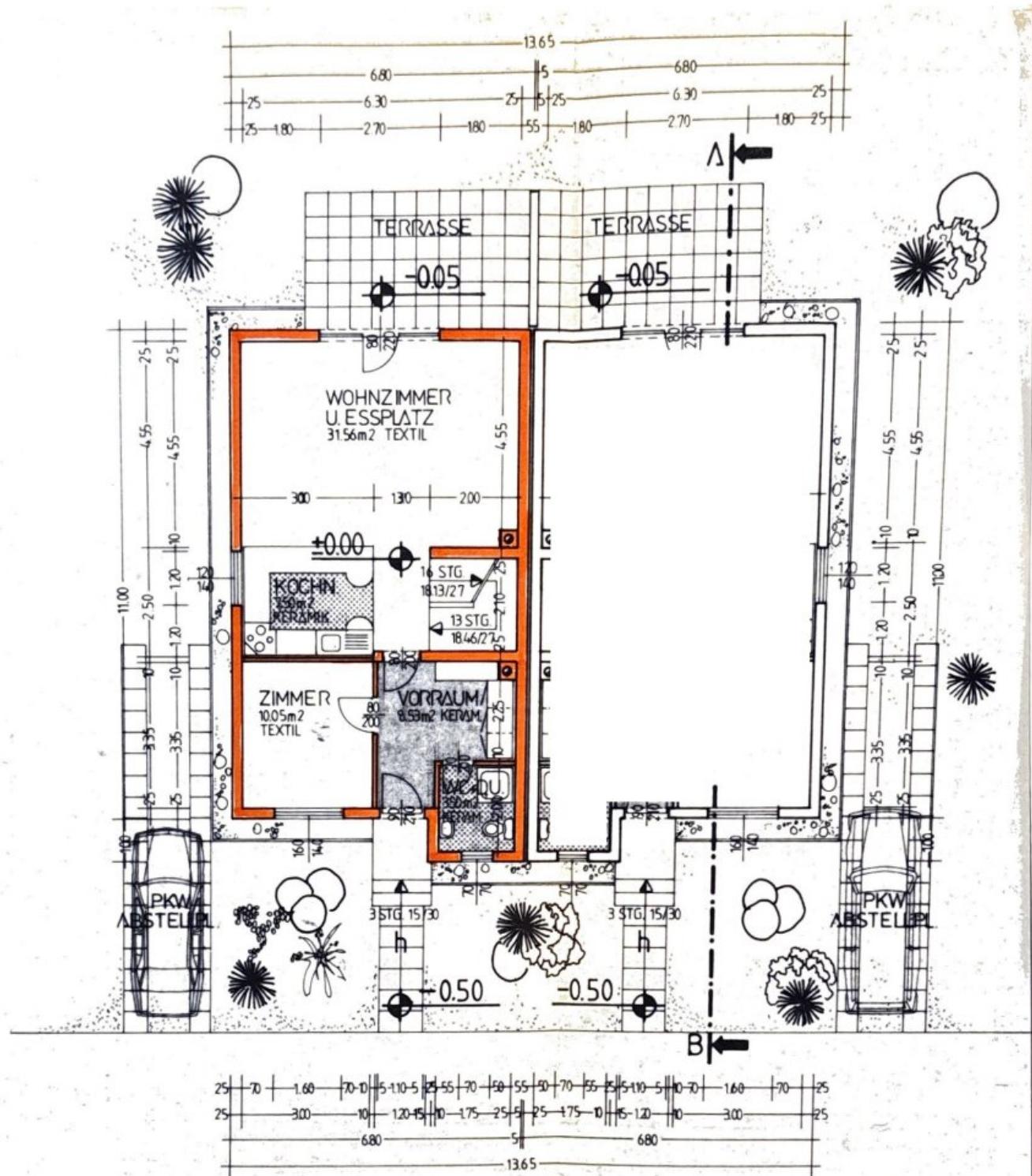




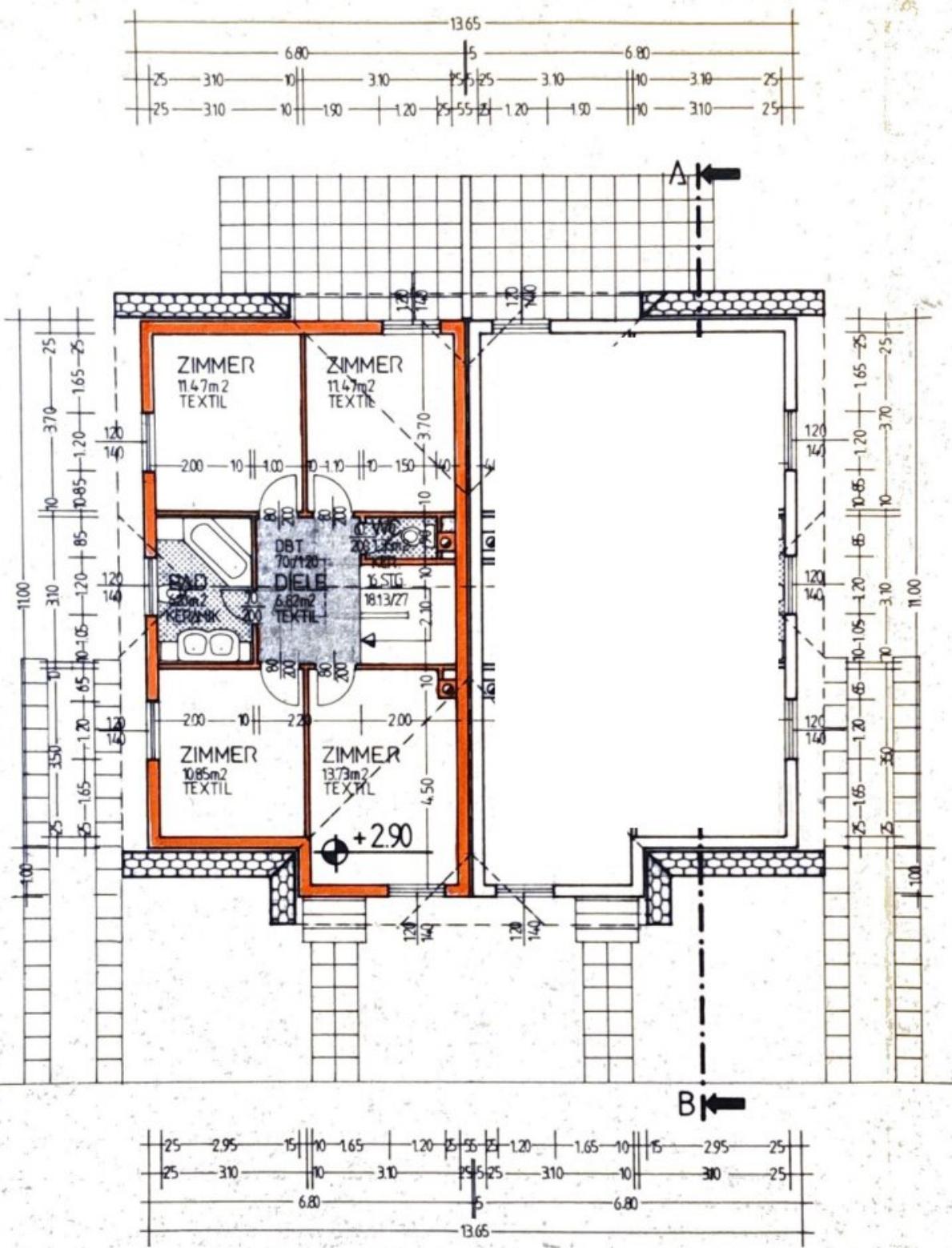




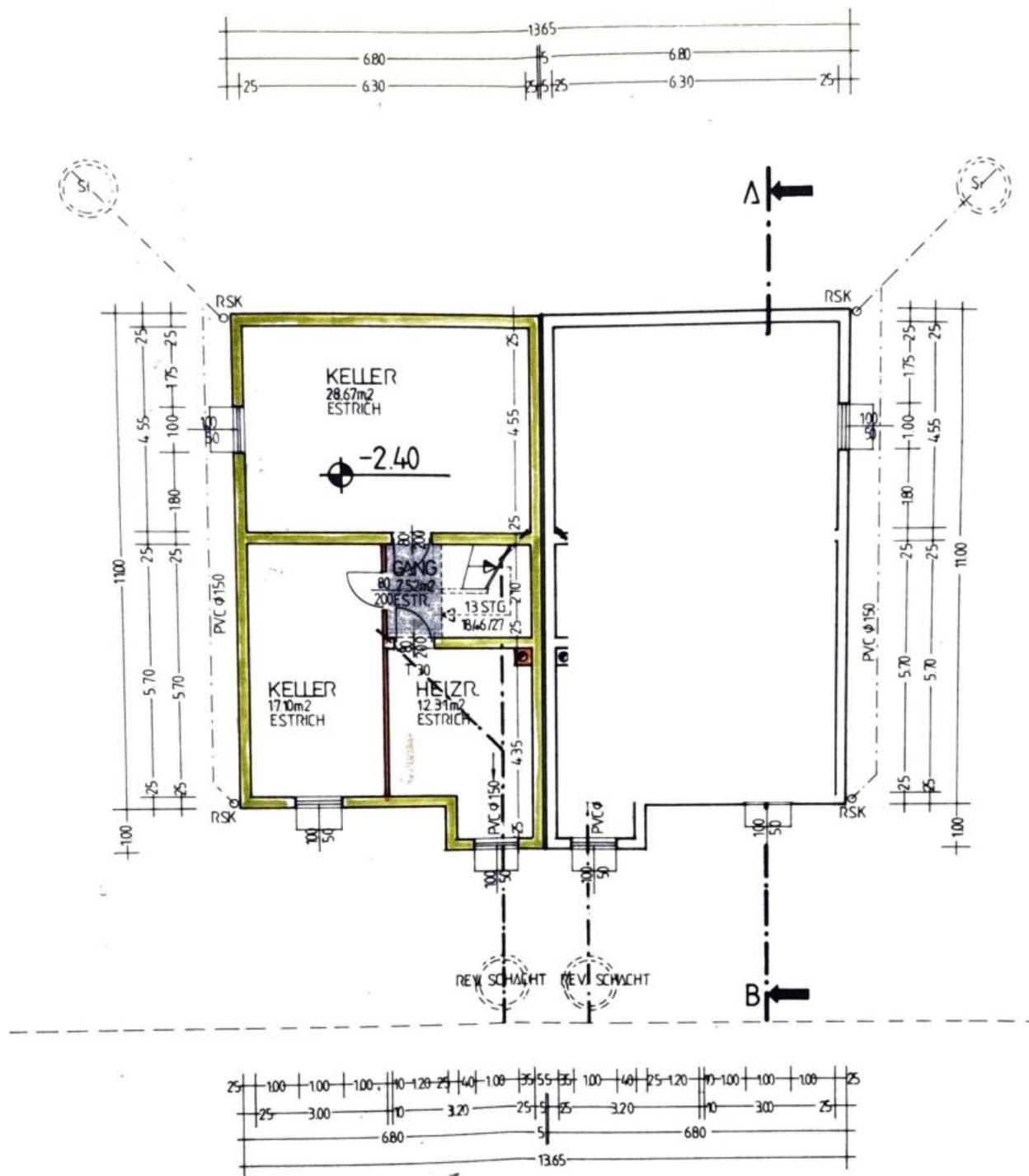




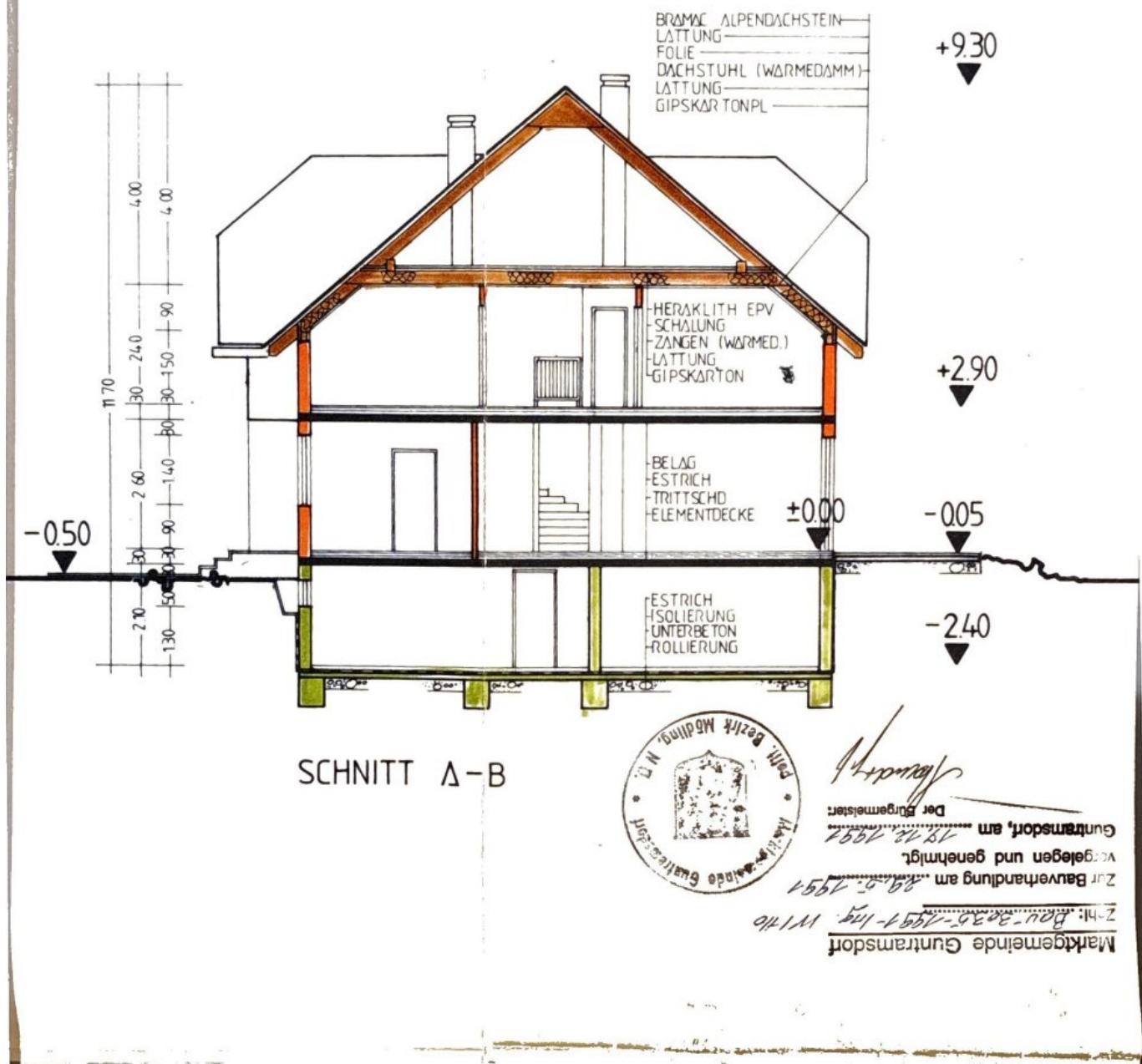
ERDGESCHOSS 61.14m² x 2



DACHGESCHOSS 61,89 m² x 2



KELLER 60.60m² × 2



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 m²

Wohnfläche:

- **Erdgeschoss: ca. 61,14 m²**
- **Dachgeschoss: ca. 61,89 m²**
- **Keller: ca. 60,60 m²**

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 Mäherroboter 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