Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage mit Wellnessbereich und geschützter Gartenterrasse



Objektnummer: 928

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	161,00 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 66,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	798.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

T +43 664 4118888







































































Erdgeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

In angenehm **ruhiger Wohnlage von Guntramsdorf**, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet, präsentiert sich diese besondere Liegenschaft (Erstbezug 1998) als gelungene Verbindung aus **klassischem Wohnkomfort und einem außergewöhnlichen privaten Wellnessbereich**.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus ein Gefühl von **Großzügigkeit und Struktur**. Die Raumaufteilung folgt einem klaren Konzept, das sowohl gemeinschaftliche Bereiche als auch Rückzugsmöglichkeiten berücksichtigt und sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Das zentrale Highlight der Liegenschaft bildet die **im Haus integrierte Schwimmhalle mit angeschlossenem Wellnessbereich**. Eine großzügige Doppelflügeltüre schafft hier eine unmittelbare Verbindung zur weitläufigen **uneinsehbaren Gartenterrasse**. Diese besondere Konzeption ermöglicht es, die **Vorteile eines Indoorpools mit dem Gefühl eines Outdoorpools** zu verbinden, da sich das Becken nur wenige Meter von der Terrasse entfernt befindet und der Wohnraum auf sehr stimmige Weise nach außen erweitert wird.

Gerade diese **direkte Verbindung von Schwimmhalle und Terrasse** stellt ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal dar. Während ein klassischer Außenpool stark von der Jahreszeit abhängig ist, eröffnet diese Lösung die Möglichkeit, den **Pool ganzjährig zu nutzen und somit unabhängig von Witterung und Temperatur** zu bleiben. Ergänzt wird dieser Komfort durch eine motorbetriebene Poolabdeckung, die sowohl praktische als auch energetische Vorteile bietet.

In Summe präsentiert sich die Immobilie als seltene Gelegenheit für Käufer, die **neben einem funktionalen Zuhause auch besonderen Wert auf einen integrierten Wellness und Freizeitbereich legen**, eingebettet in eine ruhige gewachsene Wohnlage im Süden von Wien.

360°-GRAD TOUR:

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer » virtuellen 360°-Tour auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

- Massive Bauweise
- Doppelgarage
- Großzügiger Wohn und Essbereich mit angenehmer Raumwirkung

- Separate Küche mit funktionaler Ausstattung und angeschlossener Speis
- Schwimmhalle mit direkter Verbindung zur Gartenterrasse
- Sauna und integrierter Wellnessbereich
- Motorbetriebene Poolabdeckung, Entfeuchtungstruhe (d.h. die entfeuchtete Luft wird zurück in den Pool geleitet)
- Großzügige Fensterflächen für gute Belichtung
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Doppelwaschtisch und Dusche
- Gepflegte Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett
- Italienische Designermöbel (La Stile) und Vollholz-Innentüren (Garofoli)
- Treppenlift für barrierearme Nutzung des Obergeschosses
- Flexible Anpassung der Raumstruktur an unterschiedliche Wohnbedürfnisse (siehe Umbaupotential)
- Klimanlage

GARTEN:

- Uneinsehbare Gartenterrasse mit hoher Privatsphäre
- Überdachte Sitzgelegenheit auf der Terrasse

- Direkter Zugang von der Schwimmhalle auf die Terrasse
- Stimmige Verbindung von Innen und Außenbereich
- Gepflegter Garten mit gewachsenem Baumbestand

BARRIEREFREIHEIT:

Der Zugang zum Obergeschoss ist aktuell über einen integrierten Treppenlift komfortabel gelöst und ermöglicht somit auch Personen mit eingeschränkter Mobilität eine nahezu barrierefreie Nutzung des Hauses. Dies stellt insbesondere im Sinne eines generationenübergreifenden Wohnkonzepts bzw. Mehrgenerationenwohnens oder bei Besuch von Familienangehörigen einen nicht zu unterschätzenden Mehrwert dar. Der Treppenlift kann bei Bedarf selbstverständlich auch entfernt werden. Damit lässt sich das Erscheinungsbild des Stiegenaufgangs wieder klar und reduziert gestalten, sodass sich das Haus ebenso ideal an die Anforderungen und ästhetischen Vorstellungen einer jüngeren Käuferschicht anpassen lässt.

UMBAUPOTENTIAL:

Die aktuelle, **großzügige Raumaufteilung** bietet nicht nur Wohnqualität, sondern auch echte **Zukunftsperspektiven**: Durch Integration der Küche in den Wohnbereich kann zusätzlicher Raum für ein weiteres Zimmer (ca. 25 m2) oder sogar zwei Kinderzimmer geschaffen werden. Damit **wächst das Haus flexibel mit den Bedürfnissen seiner Bewohner**, vom komfortablen Wohnen zu dritt bis hin zum **vollwertigen Familienhaus mit bis zu 4 Schlafzimmern**.

HEIZUNG:

Gas-Etagenheizung mit vier Kreisläufen (1. Hausheizung mit Radiatoren, 2. Warmwasser, 3. Luftheizung Poolhalle, 4. Heizung Poolwasser), Offener Kamin im Erdgeschoss

ZUSTAND:

Die Liegenschaft präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand, der die sorgfältige Nutzung über viele Jahre hinweg widerspiegelt. Sowohl die bauliche Substanz als auch die wesentlichen Ausstattungsmerkmale befinden sich in einem soliden und funktionalen Gesamtzustand. Gleichzeitig entspricht das

Erscheinungsbild in Teilen dem Baujahr, wodurch sich für zukünftige Eigentümer die Möglichkeit bietet, durch gezielte Adaptierungen und Modernisierungen individuelle Vorstellungen umzusetzen und dem Haus eine zeitgemäße, persönliche Note zu verleihen. In diesem Zusammenhang sind auch vereinzelt kleinere Ausbesserungsarbeiten, etwa im Bereich der Außenflächen (zB. kleine Putz-Risse in der Fassade, Aussenfliesen durch Frost), einzuplanen. Die Immobilie bietet somit eine sehr gute Grundlage für ein langfristiges Zuhause, bei dem bestehende Qualitäten mit behutsamen Weiterentwicklungen kombiniert werden können.

VERKEHRSANBINDUNG:

Bus: ca. 470 m

Lokalbahn: ca. 1,5 km

Der Bahnhof Guntramsdorf-Kaiserau ist ca. 2 km entfernt

MÖBLIERUNG:

Die Übergabe erfolgt möbliert, mit Ausnahme einzelner, nach Vereinbarung ausgenommener Gegenstände.

BEZIEHBAR:

Nach Kaufvertrag

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap