

**Eckreihenhaus: 106 m² Wohnfläche / 4-Zimmer plus Keller
und Kfz-Stellplatz**



Objektnummer: 1858/10267

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m ²
Nutzfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	98,00 m ²
Keller:	48,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	476.000,00 €
Betriebskosten:	217,67 €
Provisionsangabe:	

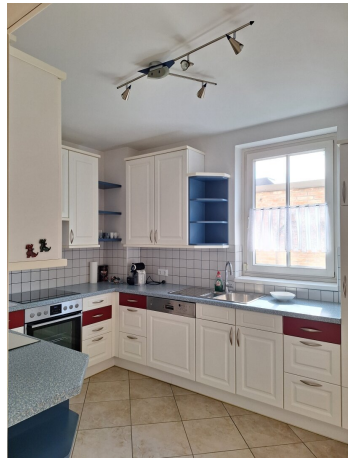
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

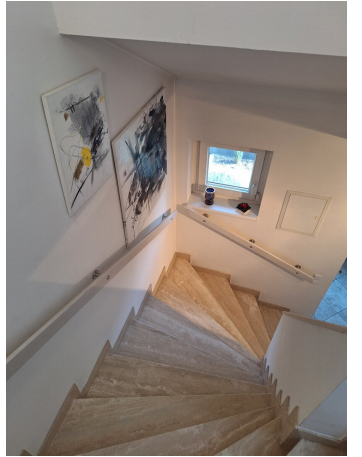


Rudolf Lackner







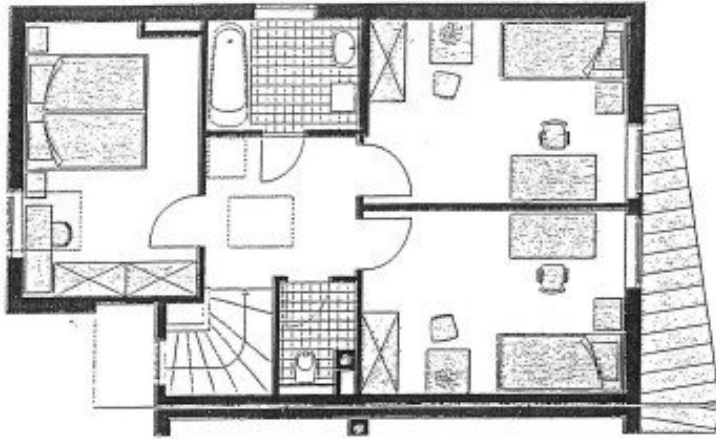




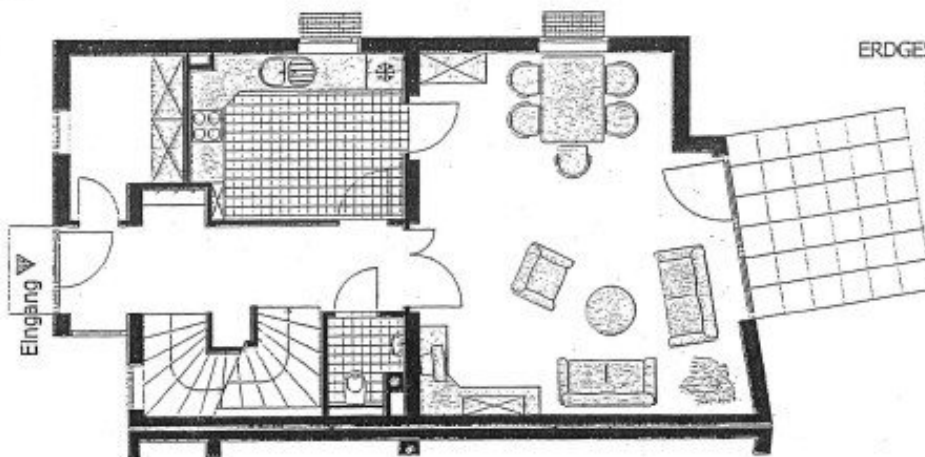




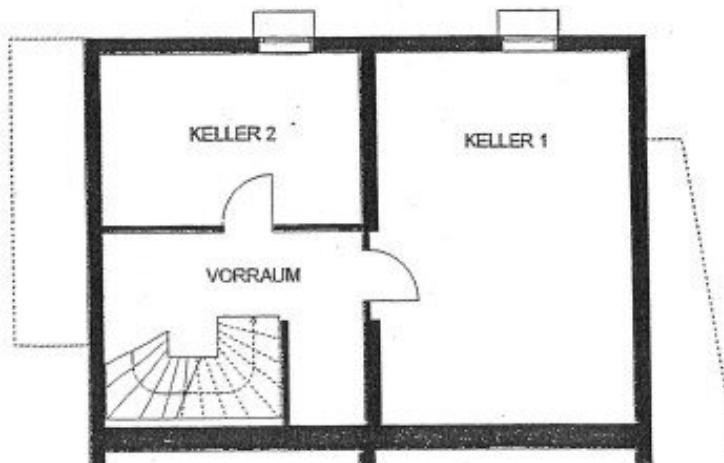
Grundrisse Haus 8



OBERGESCHOSS		48,8 m ²
Diele	5,7 m ²	
Zimmer	12,3 m ²	
Bad	4,3 m ²	
Zimmer	12,3 m ²	
Zimmer	12,4 m ²	
WC	1,8 m ²	



ERDGESCHOSS		56,8 m ²
Diele	13,2 m ²	
Abstellraum	4,5 m ²	
Küche	9,1 m ²	
Wohnzimmer	28,3 m ²	
WC	1,7 m ²	
Garten inkl. Terrasse	106,7 m ²	



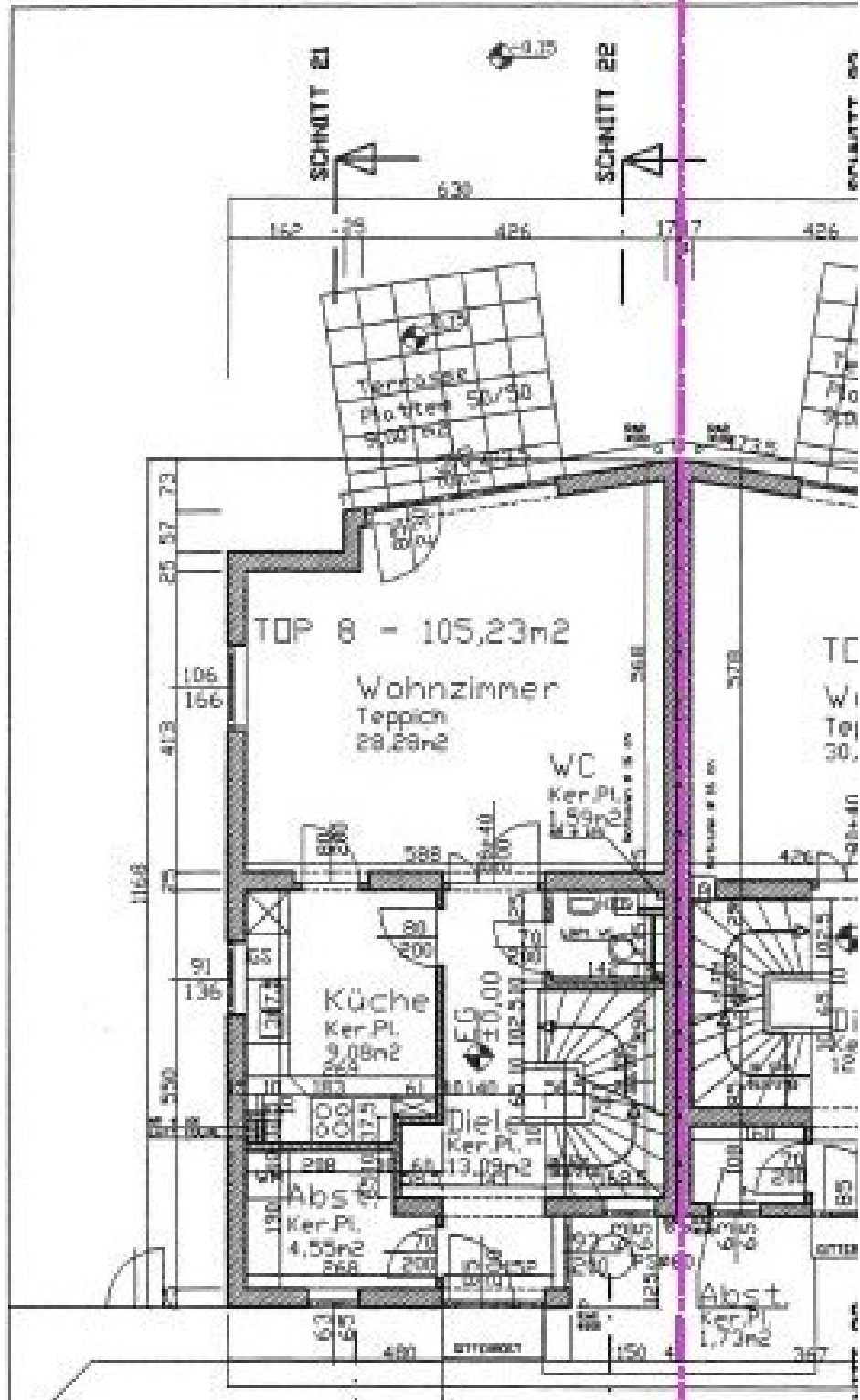
KELLERGESCHOSS		44,8 m ²
Vorraum	9,2 m ²	
Keller 1	24,2 m ²	
Keller 2	11,4 m ²	



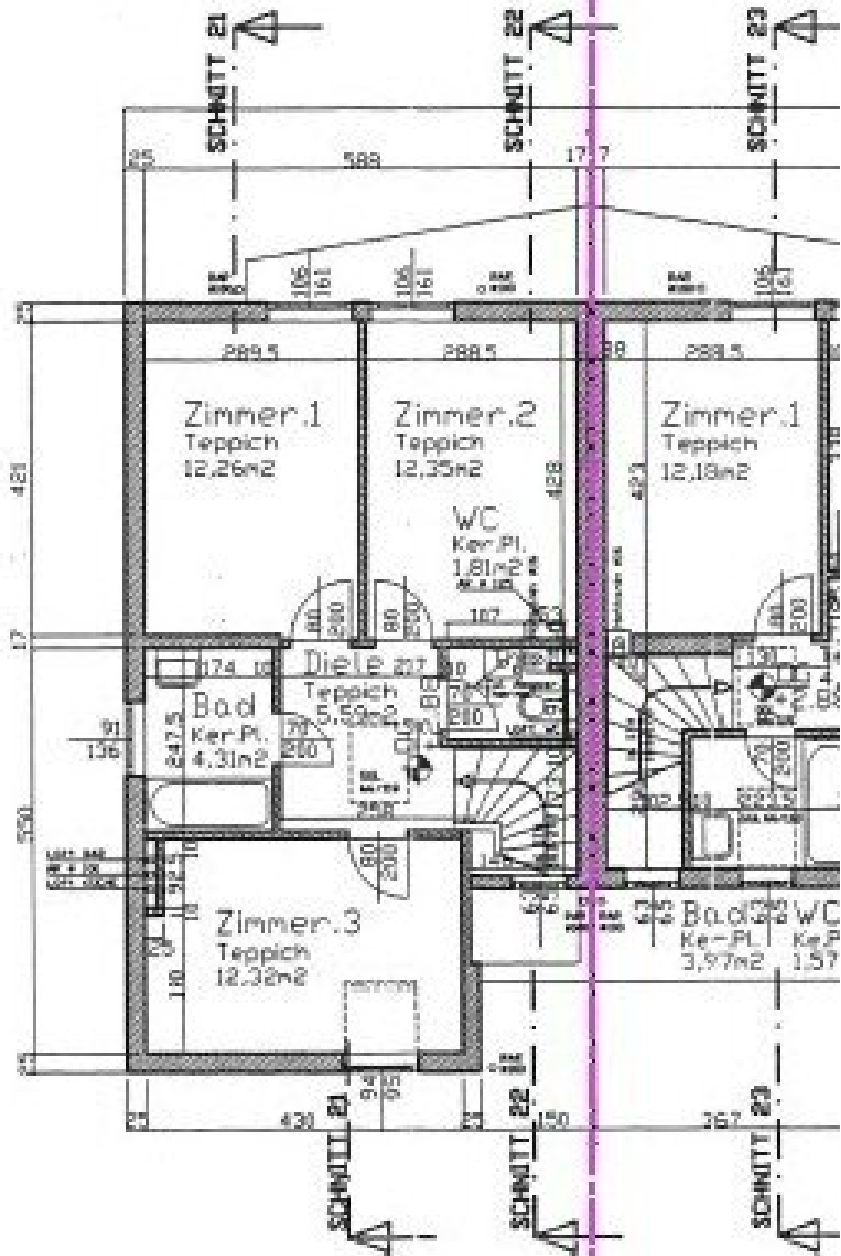
Ges. WNFL	105,6 m ²
Garten	97,7 m ²
1 PKW Stellplatz	12,6 m ²

Grundriss EG 1:100@A3

Rohrgasse 39/8

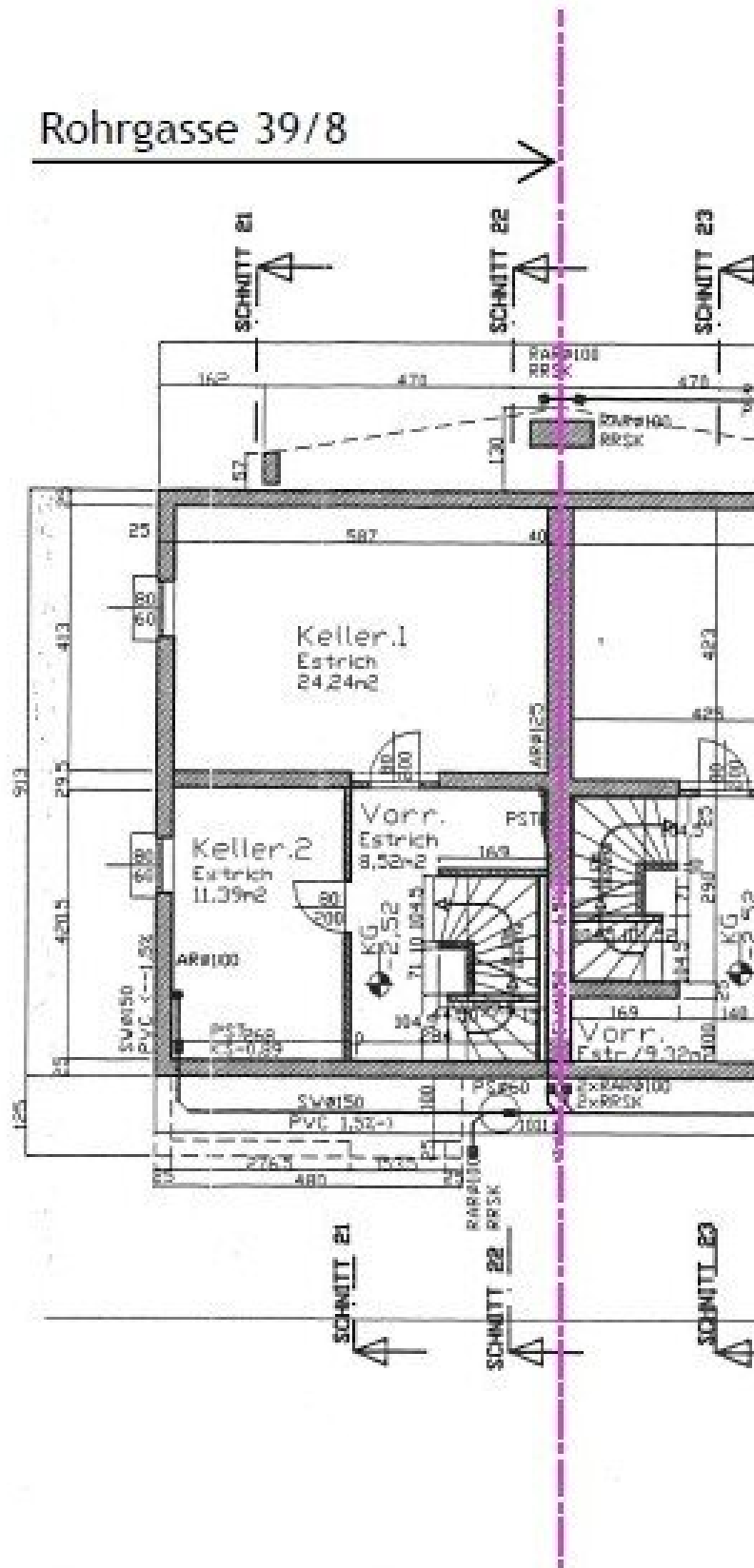


Grundriss OG 1:100@A3



Rohrgasse 39/8

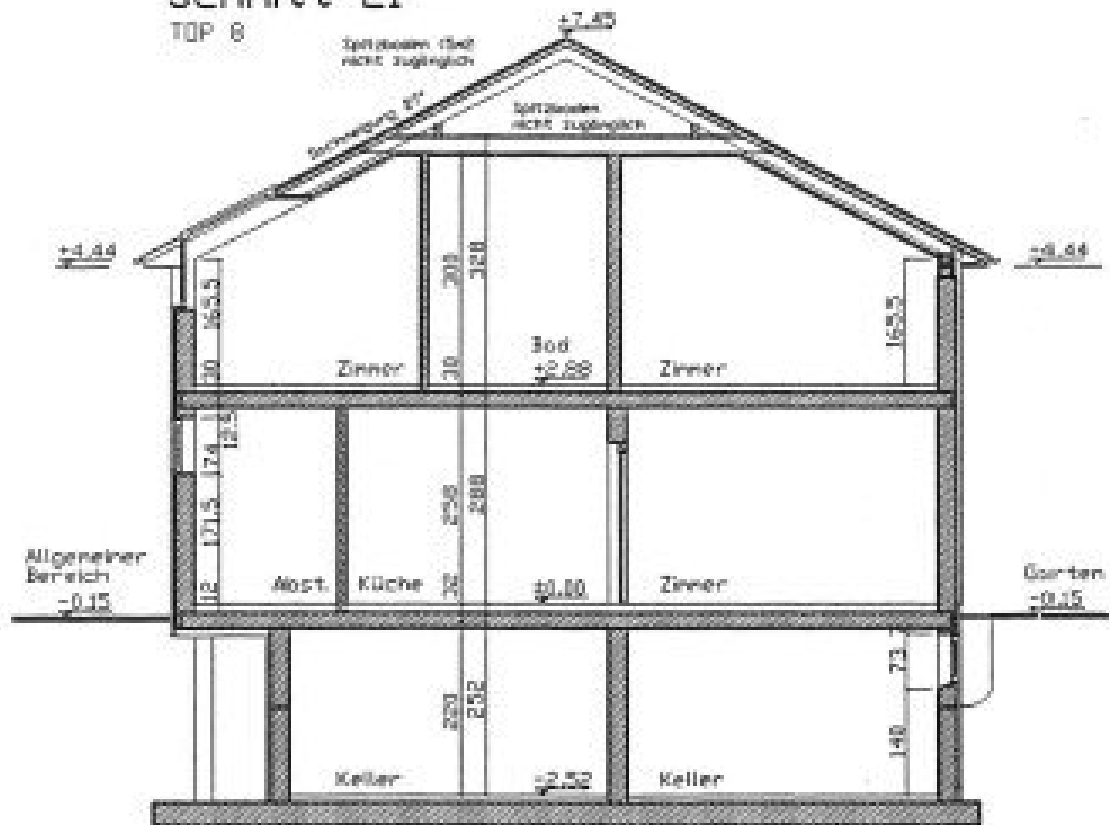
Rohrgasse 39/8



Grundriss Keller 1:100@A3

Schnitt 21

TOP 8



Schnitt 1:100@A3



Rohrgasse 39/ 8



Rohrgasse 39/ 8

Objektbeschreibung

Besonderheiten:

- + Familienfreundliche Umgebung
- + Toplage
- + 3 Gehminuten zum Wiener Neustädter Kanal
- + Durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen
- + 4 Zimmer
- + 2 WCs
- + Bad mit Dusche
- + Heller Wohnbereich mit Zugang zum Garten
- + Großzügiger Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- + Garten mit Terrasse südöstlich ausgerichtet
- + Kfz-Stellplatz
- + Gute Infrastruktur und Anbindung nach Wien

Das Reihenhaus bietet eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ausgezeichnet für Familien oder Paare mit größerem Platzbedarf. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 150,4 m², die Wohnfläche ca. 105,6 m² und verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss (ca. 56,8 m²) befinden sich ein Eingangsbereich mit Abstellraum welcher über einen Wasseranschluss verfügt, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Küche ist separat angeordnet. Das Obergeschoss (ca. 48,8 m²) umfasst drei Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein Badezimmer mit Dusche und separates WC. Der Keller mit zwei Räumen (ca. 44,8 m²) bietet zusätzliche Nutzfläche, beispielsweise als Hobby- oder Fitnessraum und als Stauffläche. Der südöstlich ausgerichtete Garten inklusive Terrasse hat eine Fläche von ca. 106,7 m². Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt ca. 188 m².

Flächen- und Raumaufteilung:

- Wohnnutzfläche: ca. 150,4 m²

- Wohnfläche: ca. 105,6 m²

- Grundstück: ca. 188 m²

+ Erdgeschoss-Wohnnutzfläche: ca. 56,8 m²

+ Obergeschoss-Wohnnutzfläche: ca. 48,8 m²

+ Keller: ca. 44,8 m²

+ Garten inklusive Terrasse: ca. 106,7 m²

Erdgeschoss:

1 Diele: ca. 13,2 m² - Fliesen

1 Abstellraum: ca. 4,5 m² - Fliesen

1 Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse: ca. 28,3 m² - Parkett

1 Küche: ca. 9,1 m² - Fliesen

1 WC mit Handwaschbecken: ca. 1,7 m² - Fliesen

Obergeschoss:

1 Diele: ca. 5,7 m² - Parkett

1 Zimmer: ca. 12,3 m² - Parkett

1 Bad mit Dusche: ca. 4,3 m² - Fliesen

1 Zimmer: ca. 12,3 m² - Parkett

1 Zimmer: ca. 12,4 m² - Parkett

1 WC: ca. 1,8 m² - Fliesen

Keller:

1 Vorraum: ca. 9,2 m² - Fliesen

1 Keller 1: ca. 24,2 m² - Fliesen

1 Keller 2: ca. 11,4 m² - Fliesen

Ausstattung:

Die Reihenanlage wurde in den Jahren 1996 - 1999 in Massivbauweise (Ziegel-Hohlblock) errichtet. Das Reihenhaus verfügt über drei Geschosse (EG, OG und Keller) und einen Garten mit einer verfliesen Terrasse. Der Garten verfügt über eine Bewässerungsanlage mit Zeitschaltuhr und die Terrasse wird mit der elektrischen Markise (Baujahr 2015) beschattet. Die Fenster und Terrassentüre sind in zweifach verglaste Holzkonstruktion ausgeführt. Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über die im WC (OG) installierte Gas-Brennwerttherme (01/2019), die Heizungsübertragung erfolgt über Radiatoren. Das Reihenhaus verfügt über einen Kabelanschluss (Kabsi wurde abgemeldet) und eine Alarmanlage. Die detaillierte Baubeschreibung zur Grundausstattung der Reihenanlage ist in den beiliegenden Unterlagen ersichtlich. Im Eingangsbereich sind Feuchtigkeitsstellen erkennbar.

Kaufkonditionen:

Verfügbar: sofort

Monatliche Betriebskosten:

- Betriebskosten: 171,90 € netto

- Wasserkosten: 25,07 € netto

- EDV-Gebühr: 1,00 €

Summe monatliche Kosten: 217,67 € brutto

Reparaturrücklage (WEG - gesamt per 31.10.2025): 5.727,97 €

Laut Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 08.02.2001 (Punkt X), obliegt die Instandhaltung des jeweiligen Reihenhauses dem Eigentümer.

Kaufpreis: 476.000,0 €

Vertragserrichter:

Notar Mag. Reinhard Wittmann

1140 Wien, Hütteldorfer Straße 112 / Stiege 6 im Hof

1,1% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt. und Barauslagen.

Nicht enthalten sind die im Zusammenhang mit einer Finanzierung entstehenden Kosten (insbesondere jene für die Eintragung eines Pfandrechts) sowie sämtliche Kosten und Gebühren, die im Falle einer grundverkehrsbehördlichen Abwicklung anfallen.

Angaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:

HWB: 89 kWh/m²a / Klasse C

fGEE: 1,59 / Klasse C

Der Energieausweis ist bis 15.03.2036 gültig.

Infrastruktur:

Die Liegenschaft bietet eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Ärztliche Versorgung: ca. 7 Gehminuten

Supermärkte: ca. 7 Gehminuten

Restaurants & Gastronomie: ca. 3-10 Gehminuten

Kindergärten: ca. 3-5 Gehminuten

Volksschule: ca. 3-5 Gehminuten

Gymnasien: ca. 5-20 Gehminuten

Verkehrsanbindung:

Badner Bahn: ca. 7 Gehminuten

Div. Buslinien: ca. 10-15 Gehminuten

Autobahnanschluss:

In wenigen Fahrminuten erreichbar befindet sich die A2 Südbahn, mit direkter Verbindung nach Wien und in Richtung Süden.

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10267** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrissen zur Verfügung.

Kontaktperson: **Rudolf Lackner**

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter Lackner@netmakler.at oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap