

**RUHIGE SACKGASSENLAGE MIT POTENZIAL – 652 M²
GRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS, POOL &
EINREICHPLAN IN GUNTRAMSDORF ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618773

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	294,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,25
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

















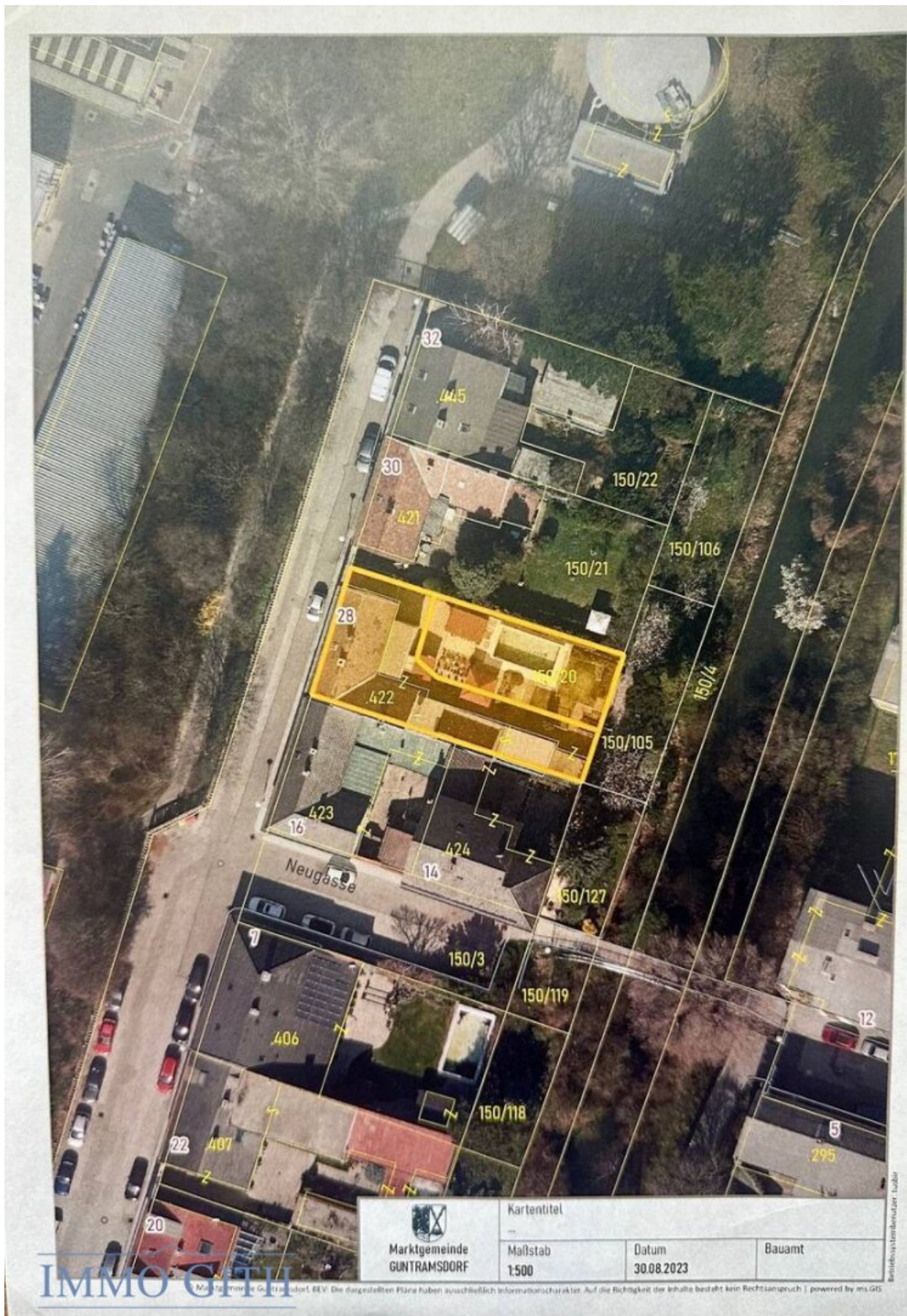









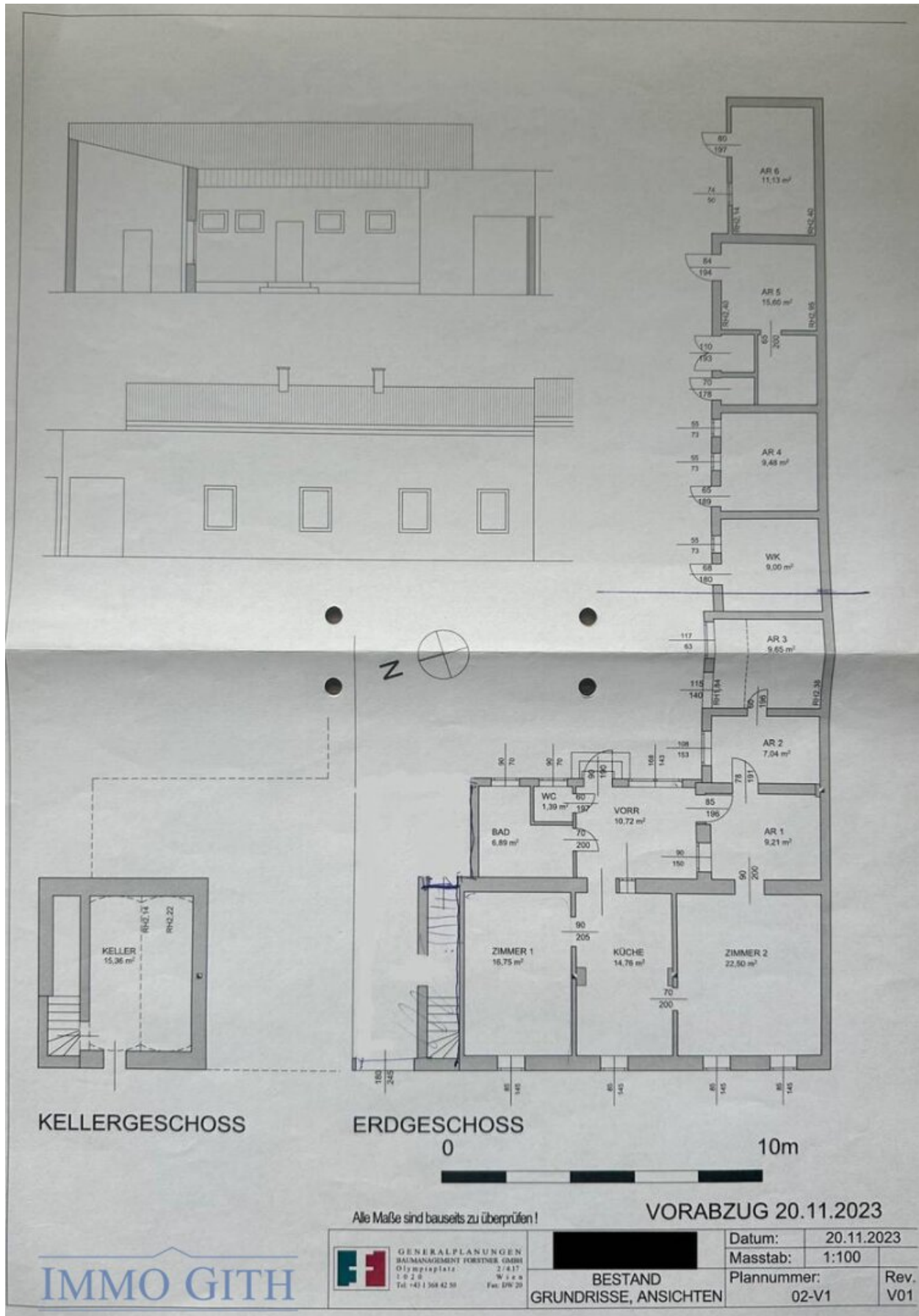




IMMO CITY
 Marktgemeinde Guntramsdorf, BEV. Die dargestellten Pläne haben ausschließlich Informationscharakter. Auf die Richtigkeit der Inhalte besteht kein Rechtsanspruch | powered by iMS.GIS

 Marktgemeinde GUNTRAMSDORF	Kartentitel		
	Maßstab 1:500	Datum 30.08.2023	Bauamt

Beauftragter: iMS.GIS



KELLERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

0

10m

Alle Maße sind bauseits zu überprüfen!

VORABZUG 20.11.2023

IMMO GITH



GENERALPLANUNGEN
BAUMANAGEMENT FORSTNER (GMBH)
Olympiaplatz 2/417
1-0 2 8 W e s t
Tel: +43 1 368 42 30 Fax: 079 20

BESTAND
GRUNDRISS, ANSICHTEN

Datum: 20.11.2023

Masstab: 1:100

Plannummer: 02-V1

Rev. V01



Dieser Plan wurde auf Grund der vom Bundesministerium f. Wirtschaft und Klimaschutz am 6. Oktober 1997 unter der Zahl 91.554/000-III/797 erteilten Befugnis verfasst.



Vermessung am 30.07.2024
Perchtoldsdorf, am 02.09.2024

STAATLICH BEFUGTER UND BEZUEHTER
INGENIEURKONSULENT
FÜR VERMESSUNGSWESEN
DIPLOM-ING. JERZY SCHMID
1250 PERCHTOLDSDORF, H. SOULIMANNIGASSE 38
TELEFON 01/869 08 75

Lageplan
M 1:200

Gerichtsbezirk: Mödling
Kat.Gemeinde: Guntramsdorf
Kat.Gemeinde Nr.:16111
Grundstück Nr.:150/20
GZ. 2253/24

EINREICHPLAN

FÜR DEN UMBAU, ZUBAU,
DACHGESCHOSSAUSBAU SOWIE
THERMISCHE SANIERUNG DES
BESTEHENDEN WOHNHAUSES AUF DER
LIEGENSCHAFT NEUGASSE 28, 2353
GUNTRAMSDORF, KATASTRALGEMEINDE
16111 GUNTRAMSDORF, GRUNDSTÜCK NR.
.422 UND 150/20, EINLAGEZAHL 1405.



Bauführer:

Planverfasser:

Grundeigentümer:

Bauwerber:

Legende

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU
- BETON/STAHLBETON
- HOLZ

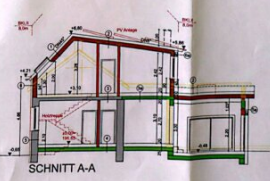
Baubehörde:

Projekt Nr.: 20/2024/06	Planinhalt: GRUNDRISSSE, SCHNITT, ANSICHTEN, LAGEPLAN M1:250	GST.FL.
		BEBAUTE FL.
Plangröße	0,84 x 0,60 = 0,50 m ²	NUTZFL.
Datum	12. 08. 2024	UMB. RAUM
Entwurf / Gez.	FO/DR	Masstab: 1:100, 1:250
Bearbeitet		

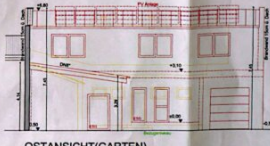


GENERALPLANUNGEN
BAUMANAGEMENT FORSTNER GMBH
Olympiaplatz 2 / Top 4.17
1020 Wien
Tel: +43 1 368 42 50 Fax: DW 20

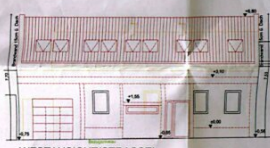
IMMO GITH



SCHNITT A-A



OSTANSICHT(GARTEN)



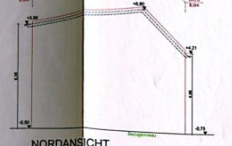
WESTANSICHT(STRASSE)

BEBAUUNGS :

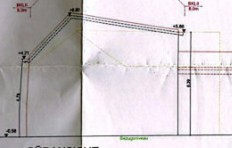
GEHT
MAX BEBAUUNG FL
BEA FL WOHNGEB
WFL WOHNGEB
EG
EG
UNBBAUTER BAUM

LEGENDE :

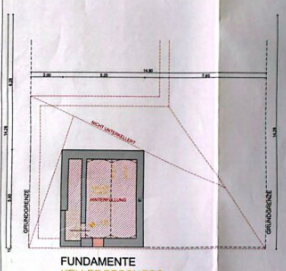
FEHRTRETTLE + BA WANDERLE
ALLE WERKE (SCHWELLEN, WÄRMEN
ISOLIERUNG, WÄRMEDÄMMUNG)
ST 12 AUS
ALLE WERKE (SCHWELLEN, WÄRMEN
ISOLIERUNG, WÄRMEDÄMMUNG)
ST 12 AUS
ALLE WERKE (SCHWELLEN, WÄRMEN
ISOLIERUNG, WÄRMEDÄMMUNG)
ST 12 AUS



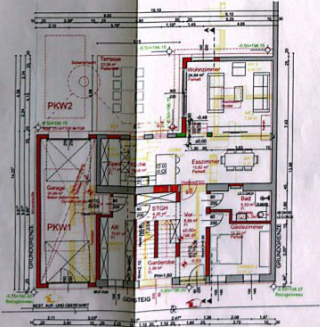
NORDANSICHT



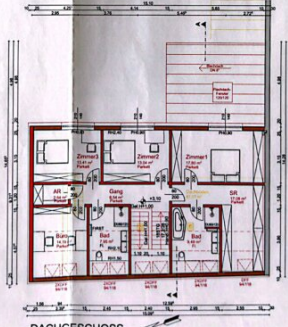
SÜDANSICHT



FUNDAMENTE
KELLERGEHOSS



ERDGESHOSS



DACHGESHOSS

ALFAUTEN:

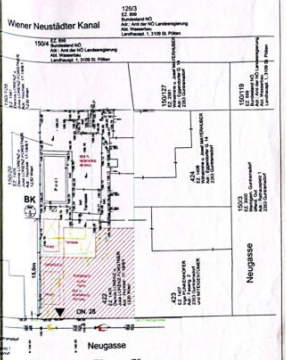
- 1. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 2. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 3. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 4. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 5. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 6. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 7. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 8. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 9. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 10. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 11. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 12. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 13. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 14. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 15. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 16. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 17. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 18. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 19. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung
- 20. Anbauwerk 100 mm EPS Dämmung

LAGEPLAN M 1:250

QUELLE:
Lage-Höhenplan GZ. 2253/24
DIPL.-ING. JERZY SZMIDT

EINORDNUNG RADONPOTENTIALKLASSE:
DIE KG 16111 GUNTRAMSDORF WIRD LAUT https://progis.agis.at/EGEOIS_RADON.html
WIE FOLGT ENGEORDET: RADONVORSORGE GEBIET, KEIN RADONSCHUTZ GEBIET
Das Gebäude entspricht II. OIB der Gebäudeklasse 2
Rauchwarnmelder gemäss OIB Richtlinien werden eingebaut.
Die Grundstücke 420 und 150/20 werden zusammengelegt. ±0.00=196,65m ü. Adria Null

STELLPLATZVERPFLICHTUNG:
1. VERBODEN - 2. STÄLLEN BEFRIEBEN DER
DE ERFORDELT DIE STÄLLEN BEFRIEBEN DER EIGENPLATZ



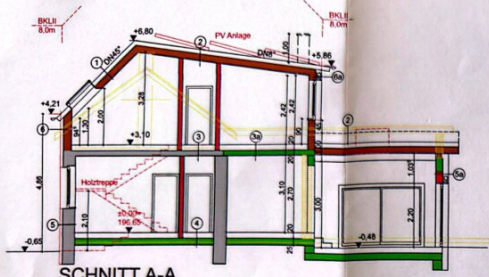
EINREICHPLAN

FÜR DEN UMBAU, ZUBAU, ZUBAU
DACHGESCHOSSAUSBAU, ZUBAU
THERMISCHE SANIERUNG DES
BESTEHENDEN WOHNGEHAUSE AUF DER
LIEGENSCHAFT NEUGASSE 28, 2353
GUNTRAMSDORF, KATASTRALGEMEINDE
16111 GUNTRAMSDORF, GRUNDSTÜCK NR.
422 UND 150/20, EINLAGEZAHL 1405.

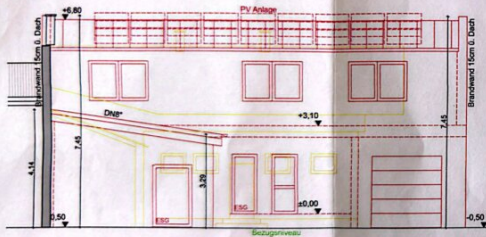
Bauführer:	Planerfasser:
Grundigentümer:	Bauwerber:
Legende:	Baubehörde:

Projekt Nr:	30022408	Planmutter:	GRUNDRISS SCHMITZ	GEHT FL:	BEBAUUNG FL
Plangröße:	6,8 x 1,10 = 7,48 m ²	PROJEKTLEITER/IN: DR. J. SZMIDT	MUTZFL:	WFL:	WFL
Datum:	15.08.2024	Einwurf/Gez:	FOEDR	UWG, MÜLLER	
Bauart:		Masstab:	1:100, 1:250		

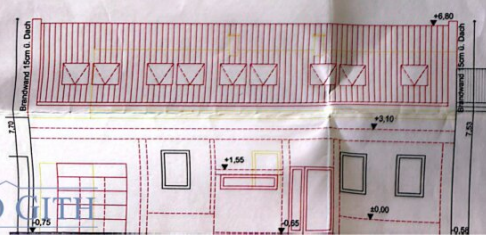
GENERALPLANUNGEN
BAUMANAGEMENT FORSTNER GMBH
Olympiaplatz 2/Top 4, 17
1020 Wien
Tel: +43 1 368 42 50 Fax: DW 20



SCHNITT A-A



OSTANSICHT(GARTEN)



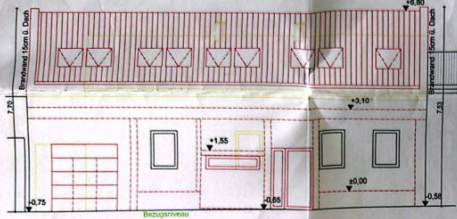
BEBAUUNG :

GSTFL. 494,00m²
 MAX. BEBAUBARE FL. 150,00m²+4%GSTFL.
 BEB FL. WOHNHAUS 150,00m²+199,00m²
 WFL. WOHNHAUS 150,45m²
 EG 104,31m²
 SUMME WFL. WOHNHAUS 204,76m²
 UMBAUTER RAUM 1066,00m³

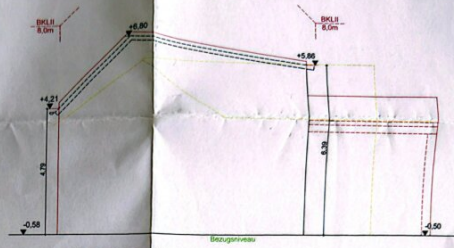
LEGENDE :

FENSTERANTEIL < 50 % WANDANTEIL
 ALLE INNENLIEGENDE RÄUME WERDEN ÜBER DACH BE- UND ENTLÜFTET
 ALLE TRAGENDE BAUTEILE LT STÄHLE
 SÄMTLICHE ÜBERKOPFVERGLASUNGEN UND GLASSELÄNDER VSG, BEI PARAPETENHÖHEN UNTER 85cm ESG
 PVC KANALRÖHRE HART, ZUGELASSEN
 PUTZSTÜCK
 PUTZSCHACHT ø=100mm
 PUTZKAMMER ø=100mm
 SCHUTZWASSER = SW
 REGENWASSER = RW
 REGENABFALLROHR = RAR
 KANALSCHLE = KS
 WC - SCHALEN ABHEBBAR
 ZULUFT = ZL
 ABLUFT = AL

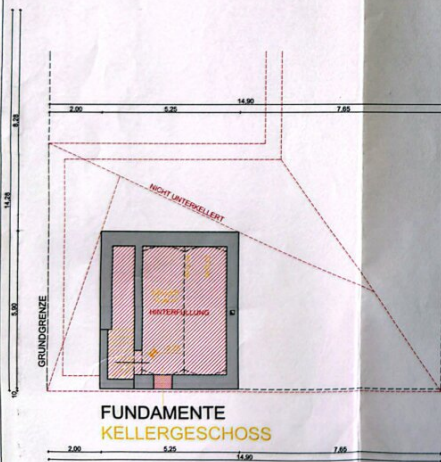
- 1 Dach 45°
- Dachziegel
- Schalung
- Konkretstb
- Dachstuhl
- Schalung
- Spannen III
- dach. Dll
- Dampfsperre
- GI-F-Platt
- inst. Eban
- OK-Paste
- U=0,16 W
- 2 Dach 8°
- Blechdach
- Trennlage
- Schalung
- Konkretstb
- Dachstuhl
- Schalung
- Spannen I
- dach. Dll
- Dampfsperre
- GI-F-Platt
- inst. Eban
- OK-Paste
- U=0,16 W
- 3 Decke Ob
- Belag 1,5e
- Estrich 7e
- PAE-Folie
- Trübschale
- Geb. Sch
- Best. Dcc
- innenputz
- 3a Decke Ob
- Belag 1,5e
- Estrich 7e
- PAE-Folie
- Trübschale
- Geb. Sch
- STB-Deck
- Speicherschale
- 3b Decke Ob
- Belag 1,5e
- Estrich 7e
- PAE-Folie
- Trübschale
- Geb. Sch
- STB-Deck
- Tafelbau 1
- U=0,17 W
- 4 Fassade
- Belag 1,5e
- Estrich 7e
- Trübschale
- PAE-Folie
- Geb. Sch
- Abdichtung
- STB-Fac
- XPS 14,0
- Schalung
- U=0,17 W



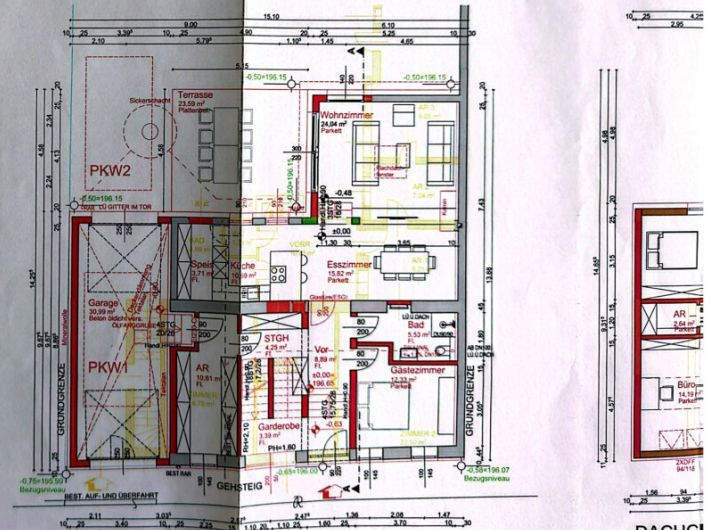
WESTANSICHT (STRASSE)



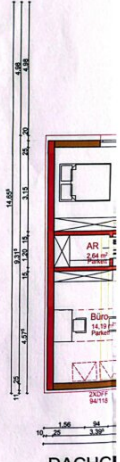
SÜDANSICHT



FUNDAMENTE
KELLERGESCHOSS

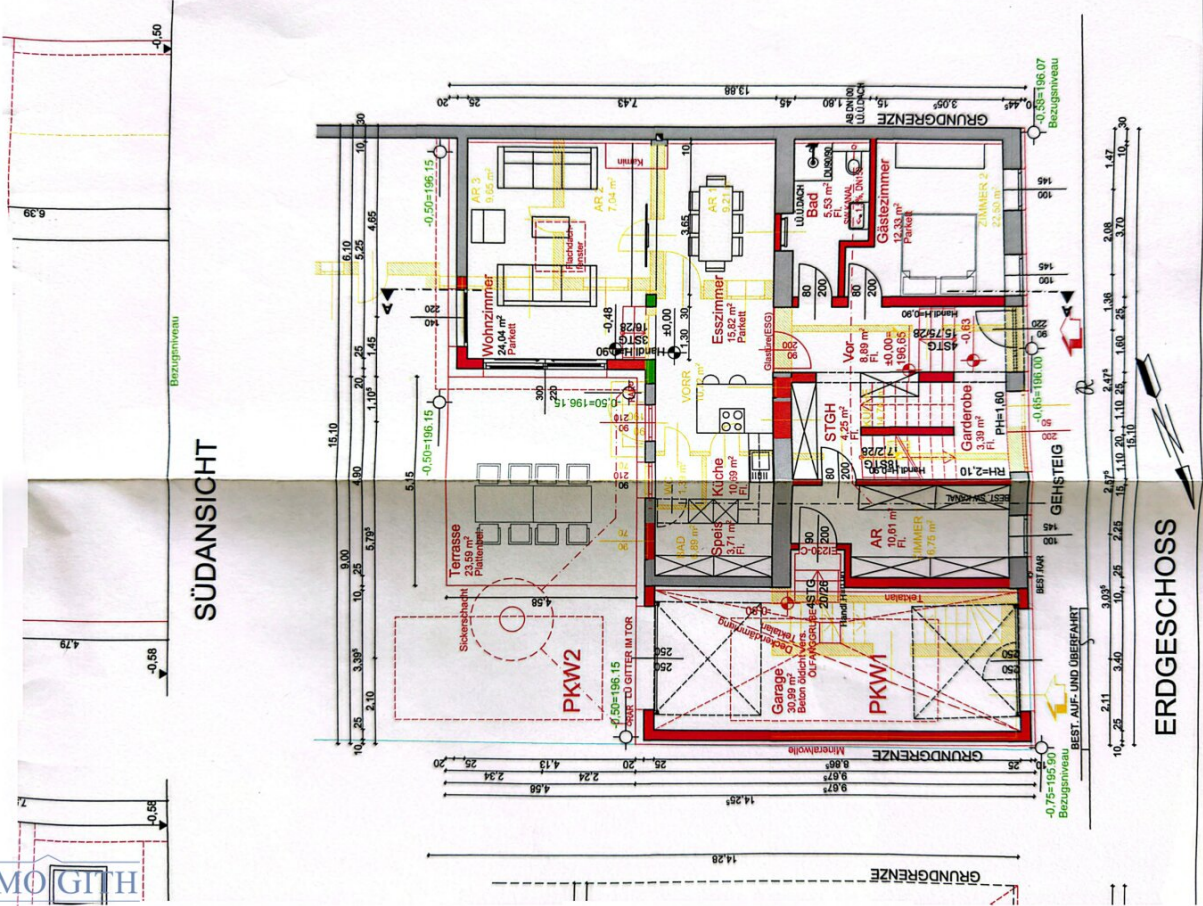


ERDGESCHOSS



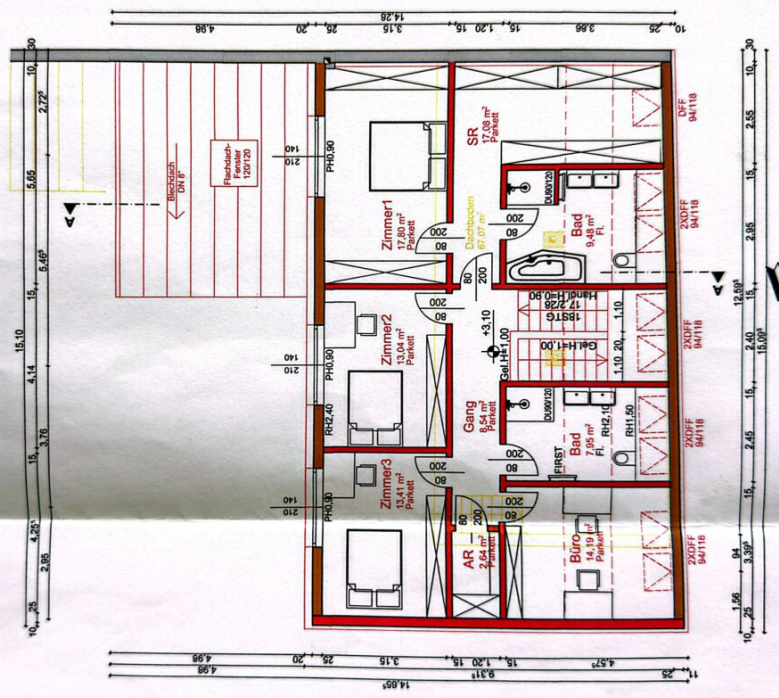
DACHGESCHOSS

SÜDANSICHT



ERDGESCHOSS

Das Gebäude entspricht lt. OIB der Gebäude Rauchwärmemelder gemäss OIB Richtlinien Die Grundstücke .420 un d150/20 werden :
STELLPLATZVERPFLICHTUNG:
 1 WOHNHAUS = 2 STELLPLATZE(ERFORDERLICH)
 DIE ERFORDERLICHE STELLPLATZE BEFINDEN SICH AUF EIGENGRU



Dieser Plan ist nach §2 und §3 UMG geschützt. Jede unabhugige Bearbeitung, Vervielfugung, Verbreitung, enkung, sowie das Ausleihen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung, sind nach den Bestimmungen des UMG strafbar und werden geahndet.

Objektbeschreibung

RUHIGE SACKGASSENLAGE MIT POTENZIAL – 652 M² GRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS, POOL & EINREICHPLAN IN GUNTRAMSDORF ZU KAUFEN!

DIE LAGE:

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Grundstück mit Einfamilienhaus in **ruhiger und dennoch zentraler Lage von Guntramsdorf**.

Besonders hervorzuheben ist die angenehme **Sackgassenlage**, die für wenig Verkehr und ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt. Gleichzeitig überzeugt die Umgebung durch eine **gute Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie die **Badner-Bahn-Haltestelle** Guntramsdorf sind gut erreichbar und bieten eine praktische Anbindung Richtung Wien und Umgebung.

Die Lage eignet sich ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

DIE LIEGENSCHAFT:

Das Grundstück umfasst rund **652 m²** und ist derzeit mit einem Einfamilienhaus mit ca. 95 m² Wohnfläche bebaut.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde um 1900 errichtet und in den Jahren 1947 und 1974 durch Zubauten erweitert. Das Haus verfügt über **3 Zimmer, ein Vorzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein getrenntes WC**.

Ein ca. **13 m² großer Gewölbekeller** ist ebenfalls vorhanden. Im Garten befinden sich zudem **mehrere Zubauten**, eine ca. 9 m² große **Gartenhütte** für die Pooltechnik sowie eine **überdachte Laube**.

Der Garten bietet mit dem **vorhandenen Pool in der Größe von ca. 3,5 x 7 Metern** zusätzliches Potenzial für erholsame Stunden im Freien.

Die Beheizung erfolgte bisher über eine **Gastherme**. Für zusätzliche Wärme sorgt ein **Holzofen**.

Das Objekt befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch viel Raum für individuelle Gestaltung. Interessant ist die Liegenschaft sowohl für Eigennutzer mit Sanierungswunsch als auch für Käufer, die das vorhandene Potenzial des Grundstücks neu

denken möchten.

*Besonders relevant: Die Zusammenlegung der Grundstücke ist bereits erfolgt, eine aktuelle Vermessung des gesamten Grundstücks liegt vor. Ebenso gibt es einen **aktuellen Einreichplan mit ca. 205 m² Wohnfläche für Erdgeschoss und Dachgeschoss – eine Einreichung wäre somit jederzeit möglich!!***

DIE KOSTEN:

Kaufpreis: **€ 440.000,--**

Vermittlungshonorar: **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt**

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

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 <3.000m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap