# 142 m2 Penthouse mit 270° Ausblick über den Dächern von Guntramsdorf



Terrasse 2 - Anningerblick

## Objektnummer: 1730/50

## Eine Immobilie von ECOMM Holding GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Penthouse |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2353 Guntramsdorf |
| **Baujahr:** | 2000 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 142,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 142,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,50 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 695.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 355,37 € |
| **USt.:** | 37,98 € |

**Provisionsangabe:**

25.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Hein**

ECOMM Holding GmbH

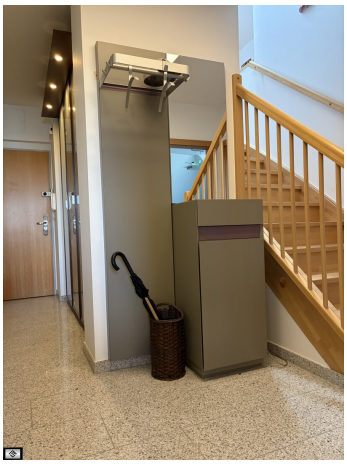
Brown Boveri Straße
2351 Wiener Neudor

T +43 2236 865 600
F +43 2236 865 600

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.















































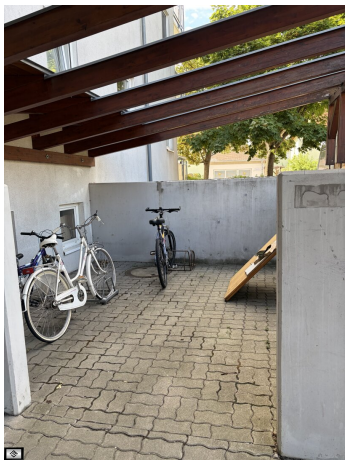






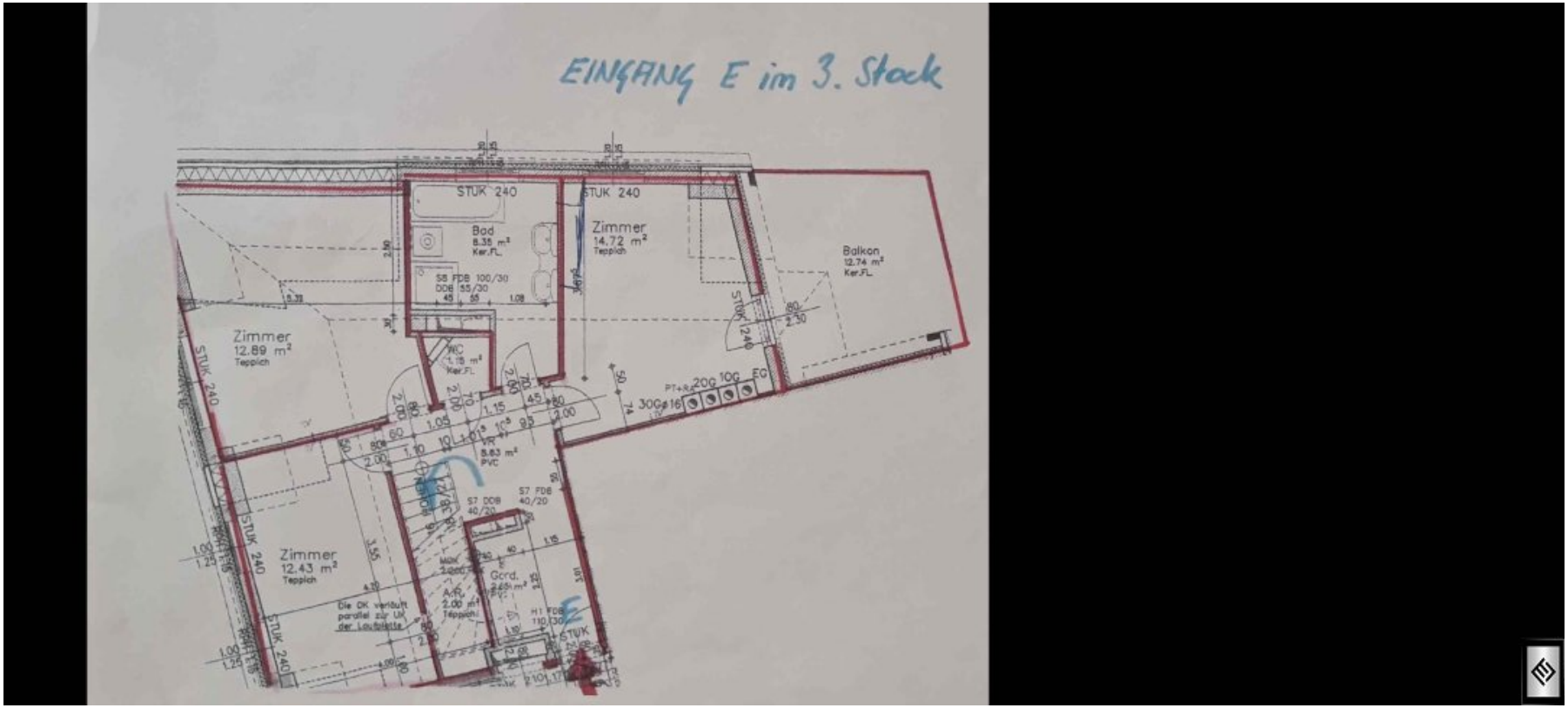


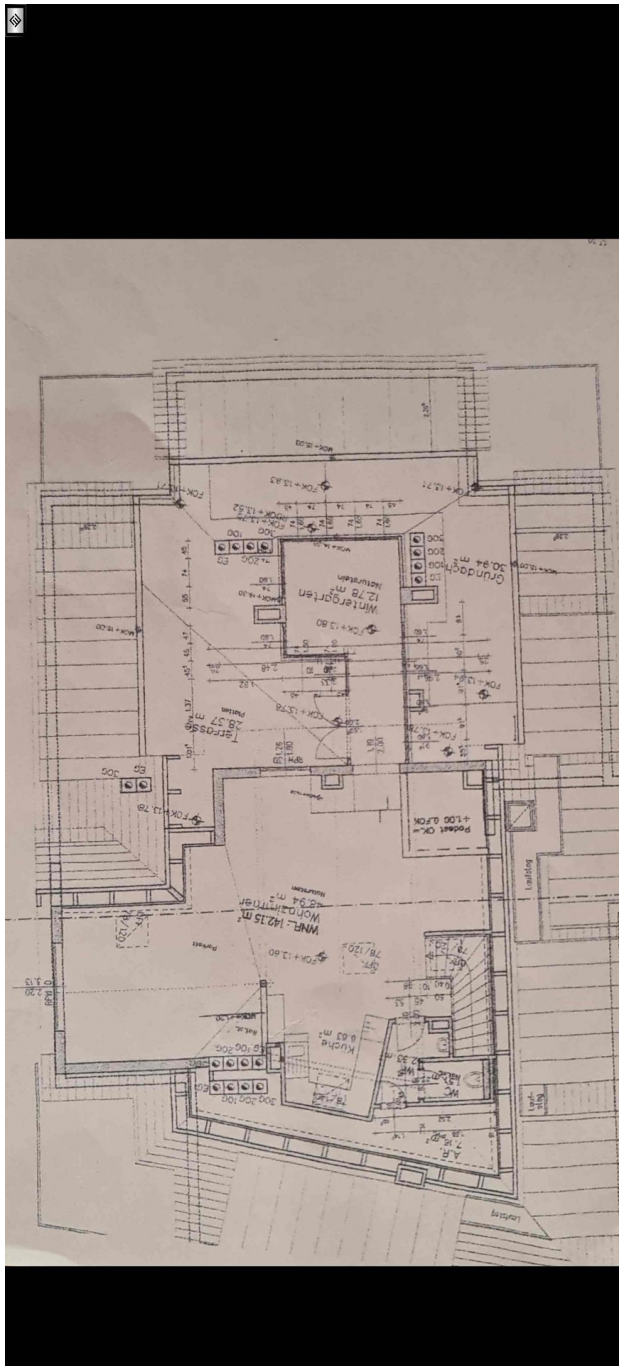

RESTMÜLL




10
2.0


13


EINGANG E im 3. Stock
STUK 240
STUK 240
Bad
8.35 m²
Ker.FL.
Zimmer
14.72 m²
Teppich
Balkon
12.74 m²
Ker.FL.
Zimmer
12.89 m²
Teppich
WC
1.15 m²
Ker.FL.
Zimmer
12.43 m²
Teppich
Gard.
2.65 m²
A+R
2.00 m²
Teppich
Die OK verläuft parallel zur UK der Laufplatte
E


Grundoch
30,84 m²
Wintergarten
12,78 m²
Terrasse
28,37 m²
Podest OK=
+1,00 OFOK
WNF: 142,15 m²
Wohnzimmer
42,94 m²
Küche
8,83 m²
WC
1,63 m²
A.F.
7,16 m²
Laufzeg

# Objektbeschreibung

**1. Etage**

Die 1. Etage mit 3 Zimmern ist zentral begehbar und sorgt mit einer überaus großzügigen Garderobe im Vorzimmer für ausreichend Stauraum. Das Zimmer 1 würde sich hervorragend als Schlafzimmer anbieten mit einem Zugang auf die Terrasse (ca. 13m2) mit südwestlicher Ausrichtung. Der Terrassenboden wurde erst kürzlich mit neuen Bodenplatten versehen und ladet zum Entspannen ein.

Das angrenzende, neuwertige Badezimmer (ca. 8,5m2) ist ausgestattet mit einem Waschbecken, Badewanne, Dusche und wäre über ein Fenster zu entlüften. Der Schiffsboden aus Eiche verleiht dem Badezimmer zusätzlich einen besonderen Charakter. Das separate WC befindet Sie gleich neben dem Badezimmer. Die zusätzlichen Zimmer 2 + 3 würden sich hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, begehbarer Schrankraum, etc. eignen. Beide Zimmer sind sehr gut lichtdurchflutet und haben jeweils 2 Fenster, welche ebenfalls mit einem innenliegenden Sonnschutz (Rollo) versehen sind.

**2. Etage**

In ein besonderes Raumgefühl tauchen Sie ein wenn Sie die 2. Etage über die Stiege betreten. Das Wohnzimmer (ca. 49m2) mit einer Raumhöhe von ca. 5,5m ist einzigartig. Die Dachflächenfenster sind elektrisch verstellbar und verleihen dem Wohnzimmer zusätzlich Belichtung und Belüftung. Die Einbauküche mit einer Bar, welche offen in das Wohnzimmer integriert ist, schenkt Ihnen ein modernes Wohngefühl der besonderen Art.

Ein großer Esstisch findet in dem großzügigen Wohnzimmer ebenfalls Platz. Ein Arbeitsbereich mit ausreichend Ablagefläche (Podest) im Wohnzimmer ist neben dem Stiegenaufgang ebenfalls vorhanden. Der angrenzende Wintergarten (ca. 13m2) mit einem traumhaften Panoramablick rundet das Angebot ab. Die Terrasse mit ca. 59m2 auf der 2. Etage und einem 270° Rundumblick bis zum Schneeberg und dem Anninger sind jedenfalls einzigartig. Das integrierte Gründach auf der Terrasse (ca. 31m2) ist mit einer Bewässerungsanlage versehen. Sie dürfen also Ihren gärtnerischen Fähigkeiten freien Lauf lassen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

mit freundlichen Grüßen,

Markus Hein (GF)

Tel. +43 2236 865 600 20

Fax. +43 2236 865 600 11

Mail: mh@ecomm-holding.com

---

**ECOMM Holding GmbH**, Brown Boveri Straße 6

Bürogebäude B-17/1, A-2351 Wiener Neudorf

www.ecomm-holding.com

Firmensitz: Wiener Neudorf, Gerichtsstand: Wiener Neustadt

Firmenbuchnummer: FN566570t (LG Wiener Neustadt)

UID: ATU77677346

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <2.000m
Schule <500m
Höhere Schule <2.500m

**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
Autobahnanschluss <2.000m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap