GUNTRAMSDORF-LOFT: Großzügige Maisonette mit Terrasse, Garage & Klimaanlage

Objektnummer: 2692

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	205,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	310,00 €
Sonstige Kosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Hansy

Hansy GmbH

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

HANSY

HANSY

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

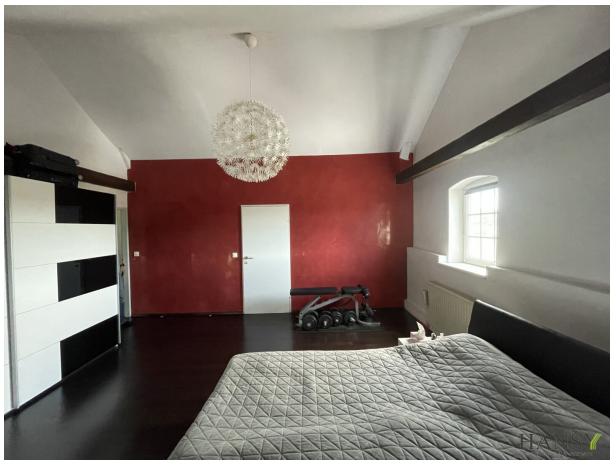
HANSY

HANSY

HANSY

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



HANSY

HANSY

HANSY

HANSY

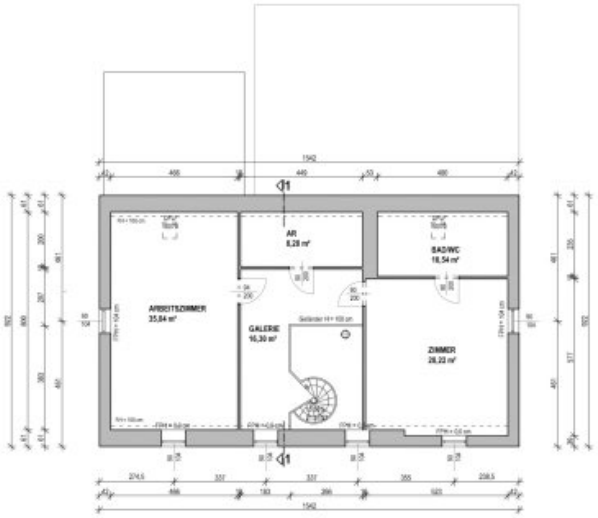
HANSY
IMMOBILIEN

HANSY

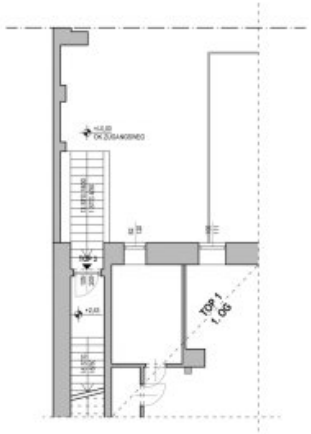
TRAEGER
HANSY

HANSY

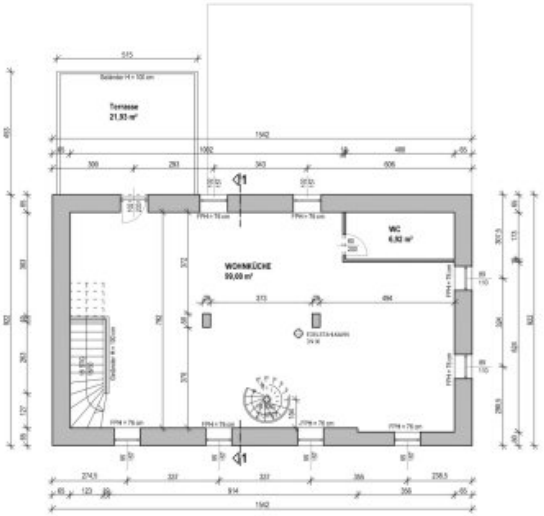
HANSY



3. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS
ZUGANG TOP 3



2. OBERGESCHOSS

BAUTEILAUFBAUTEN

AW01	AUSSENWAND
2,0 cm	INNENPUTZ
65,0 cm	ZIEGELMWK
1,5 cm	AUSSENPUTZ
68,5 cm	

DS01	DACHSCHRÄGE
-- --	PREFA DACHPLATTEN
2,5 cm	VOLLSCHALUNG
5,0 cm	KONTERLATTUNG
-- --	VORBEDECKUNG
2,5 cm	VOLLSCHALUNG
16,0 cm	SPARREN DAZW. MINERAL. DÄMMFILZ
8,0 cm	STAPPELN DAZW. MINERAL. DÄMMFILZ
-- --	HYGROBODEN
3,0 cm	2 x GKF PLATTEN 1,5 cm
37,0 cm	

FB01	ZWISCHENDECKE
2,0 cm	BODENBELAG
2,5 cm	VERLEGEPLATTE
15,0 cm	STAPPELN DAZW. DÄMMESTRICHESTRICH
2,5 cm	VOLLSCHALUNG
20,0 cm	TRAILAGE
42,0 cm	

BESTANDSPLAN 1:100

FÜR DIE WOHNUNG TOP 3
AM KANAL 123b, 2353 GUNTRAMSDORF

GRST. NR. 143/2; EZ 2400, KAT. GEM. 16111 GUNTRAMSDORF

GRUNDRISSE: 2.OG; 3.OG	**1:100**	PARIE
SCHNITT 1-1	**1:100**	

LEGENDE:

BESTAND		ZIEGEL	
ABBRUCH		DÄMMUNG	
NEUMWK		HOLZ	
BETON		TROCKENBAU	
STAHLBETON		METALL	

BAUBEHÖRDE:

BAUWERBER: UNTERSCHRIFTEN:

ING. ANDREAS KREINDL
AM KANAL 123B /TOP 3
2353 GUNTRAMSDORF

GRUNDEIGENTÜMER:

ING. ANDREAS KREINDL
AM KANAL 123B /TOP 3
2353 GUNTRAMSDORF

PLANVERFASSER:

IKO BAU GMBH
BM ING. RUDOLF WESSELY
WIENERSTRASSE 15/2,
2514 TRAISKIRCHEN

BADEN: 13.09.2023 gez. MG

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT
www.hansy.at

Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Guntramsdorf, wo urbanes Leben und naturnahe Idylle perfekt harmonieren. Diese exquisite Maisonette-Loft-Wohnung im Herzen von Niederösterreich bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch einen traumhaften Ausblick auf die umliegenden Berge und Weingärten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 205 m² und einem Kaufpreis von 690.000,00 € ist diese Immobilie ideal für Familien oder Paare, die einen Ort suchen, an dem sie sich wohlfühlen und gleichzeitig Platz für persönliche Entfaltung haben. Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Der offene Wohn- und Küchenbereich ist das Herzstück dieser Maisonette. Hier genießen Sie gesellige Abende mit Freunden und Familie, während Sie die moderne Ausstattung Ihrer Wohnküche nutzen. Die großen Fenster sorgen nicht nur für eine angenehme Helligkeit, sondern bieten auch einen atemberaubenden Fernblick, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Der in mitten stehender moderne Holzofen bringt noch zusätzlich in der Winterzeit eine angenehme Wärme un unterstreicht die wohltuende Athmosfähre

Die Wohnung ist mit zwei WCs ausgestattet, was den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöht. Das moderne Badezimmer mit Fenster ist eine Oase der Ruhe:

Hier können Sie in der Whirl-Badewanne entspannen oder sich in der Dusche erfrischen – ganz nach Ihrem Wunsch.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige 22 m² Terrasse, die Ihnen einen perfekten Platz im Freien bietet, um die warmen Tage zu genießen oder einfach die Aussicht zu bewundern. Zudem stehen Ihnen eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie sich um die Parkplatzsituation keine Sorgen machen müssen.

Aufgrund der Räumlichkeiten eignet sich dieses Loft nicht nur für Wohnzwecke, sondern auch perfekt als Büro/Atelier oder auch beides in Kombination. Im offenen Wohnbereich befindet sich auch ein Videobeamer mit elektrisch bedienbarer Leinwand.

Das gesamte Loft ist klimatisiert und alarmgesichert.

Die Lage dieser Maisonette ist nicht nur attraktiv, sondern auch äußerst praktisch. Eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus, Bahnhof und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. In unmittelbarer

Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Zusätzlich sorgt die Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich auf entspannte Filmabende freuen können.

Dieses modern gestaltete, beeindruckende Loft befindet sich in einer ehemals alten Mühle aus dem Jahr 1930, idyllisch an einer Wehr gelegen und wurde 2014 kernsaniert, 2020 wurden neue Fenster, dreifachverglast, eingebaut. Es bietet auf ca. 205 m² Wohnfläche für ein einzigartiges Wohn- und/oder Arbeitsgefühl.

Diese gepflegte Maisonette in Guntramsdorf ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl. Hier vereinen sich Komfort, Stil und die Vorzüge einer ausgezeichneten Lage. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
U-Bahn <8.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap