

**Fernblick trifft Luxus – Ihr neues Zuhause mit Charakter
und Charme | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23904

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,43 m²
Nutzfläche:	322,44 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	15,87 m²
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	211,87 €
USt.:	21,19 €

Ihr Ansprechpartner



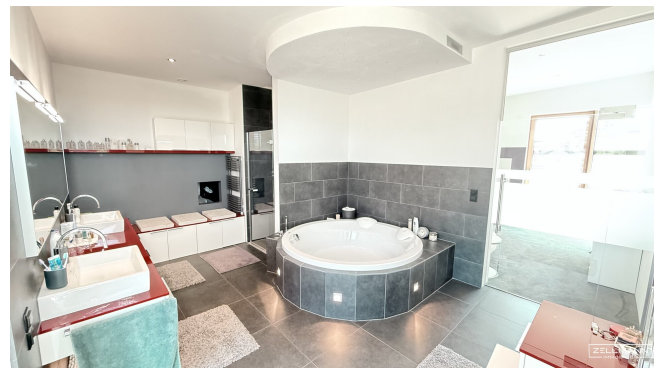
Christian Zellmann

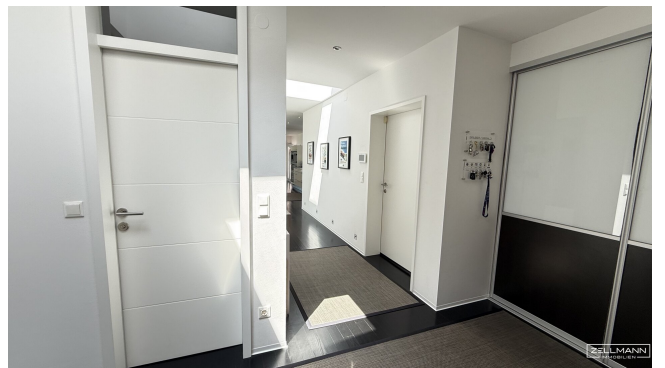
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

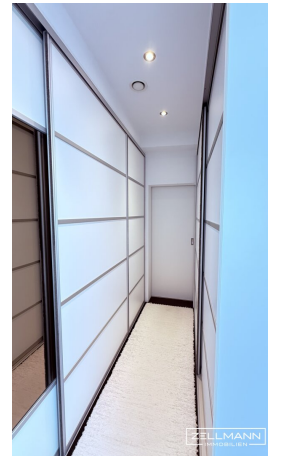
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau – Exklusives Dachgeschoss mit Hauscharakter und Fernblick

Eindrucksvolles Wohnambiente mit einzigartigem Flair

Diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung präsentiert sich als eine Rarität am Immobilienmarkt. Durch einen **eigenen, innenliegenden Stiegenaufgang** wird ein eigenständiger Hauscharakter vermittelt – ideal für alle, die Privatsphäre und stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau schätzen.

Die großzügig angelegte Wohnfläche von rund 171 m² bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit weitläufigem Wohn-/Essbereich, drei Schlafzimmern, zwei stilvollen Bädern und einem begehbaren Schrankraum. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung, die vom edlen Parkett- und Natursteinboden über die kontrollierte Wohnraumlüftung bis hin zur Klimaanlage reicht. Die Immobilie erfüllt in sämtlichen Bauteilen den Qualitätsstandard „**hochwertig bis exklusiv**“.

Über den Dächern von Guntramsdorf: Fernblick in Richtung Anninger und Eichkogel

Die beiden weitläufigen Terrassen – mit insgesamt über 106 m² – eröffnen einen **atemberaubenden Fernblick**, der seinesgleichen sucht. Sowohl Richtung **Anninger** als auch zum **Eichkogel** genießt man bei Tag wie bei Nacht ein eindrucksvolles Panorama. Die Ost- und Westausrichtung sorgt für ganztägige Besonnung und lässt jede Tageszeit in ihrer schönsten Lichtstimmung erleben.

Lagequalität: Ruhige Weingegend mit urbaner Nähe

Eingebettet in eine **ruhige Wohnsiedlung in Guntramsdorf**, überzeugt die Lage durch eine **gelungene Symbiose aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit**. Die Mikrolage bietet eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre mit viel Grün, während Supermärkte, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen (Schnellbahn, Bus) innerhalb kurzer Zeit erreichbar sind.

Die Umgebung ist geprägt von Weingärten, sanften Hügelzügen und der Nähe zur Thermenregion. Die **südliche Ausrichtung zur Weinbaulandschaft** macht diesen Standort besonders reizvoll für Natur- und Ruheliebhaber – bei gleichzeitiger Nähe zur Stadtgrenze Wiens, die in nur wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Highlights im Überblick

- Eigener Stiegenaufgang – **Haus-im-Haus-Charakter**
- Hochwertige Ausstattung: Parkett, Naturstein, Klimaanlage, Wohnraumlüftung
- Großzügiger Wohnbereich mit ca. 30 m² und offenem Esszimmer
- Zwei Terrassen (gesamt über 100 m²) mit **spektakulärem Fernblick**
- Zwei stilvolle Bäder, eines davon mit einer großen runden Wanne
- Maßgefertigter Schrankraum
- Zwei KFZ-Stellplätze im Eigentum
- Perfekte Sonnenausrichtung Ost–West
- Gehobene Wohnumgebung mit bester Infrastruktur

Wichtige Entfernungen:

SPAR - 400 Meter

Bushaltestelle - 400 Meter

Apotheke und Bankomat - 150 Meter

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.