

**Einfamilienhaus in Villenlage - Ruhelage in 2353
Guntramsdorf !**



signal-2025-10-04-11-31-37-408-21

Objektnummer: O2100166697
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Wohnfläche:	180,00 m ²
Gesamtfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	5
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



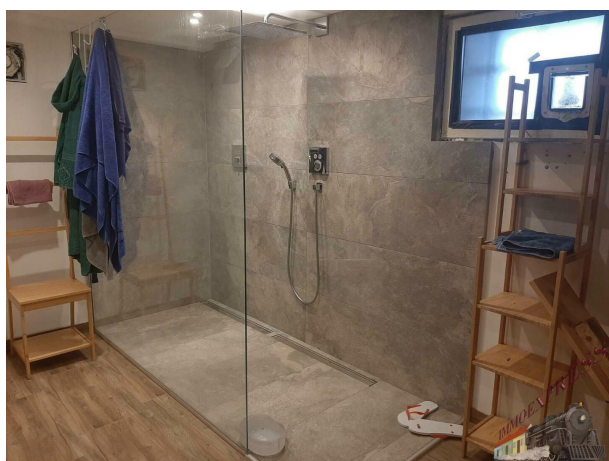
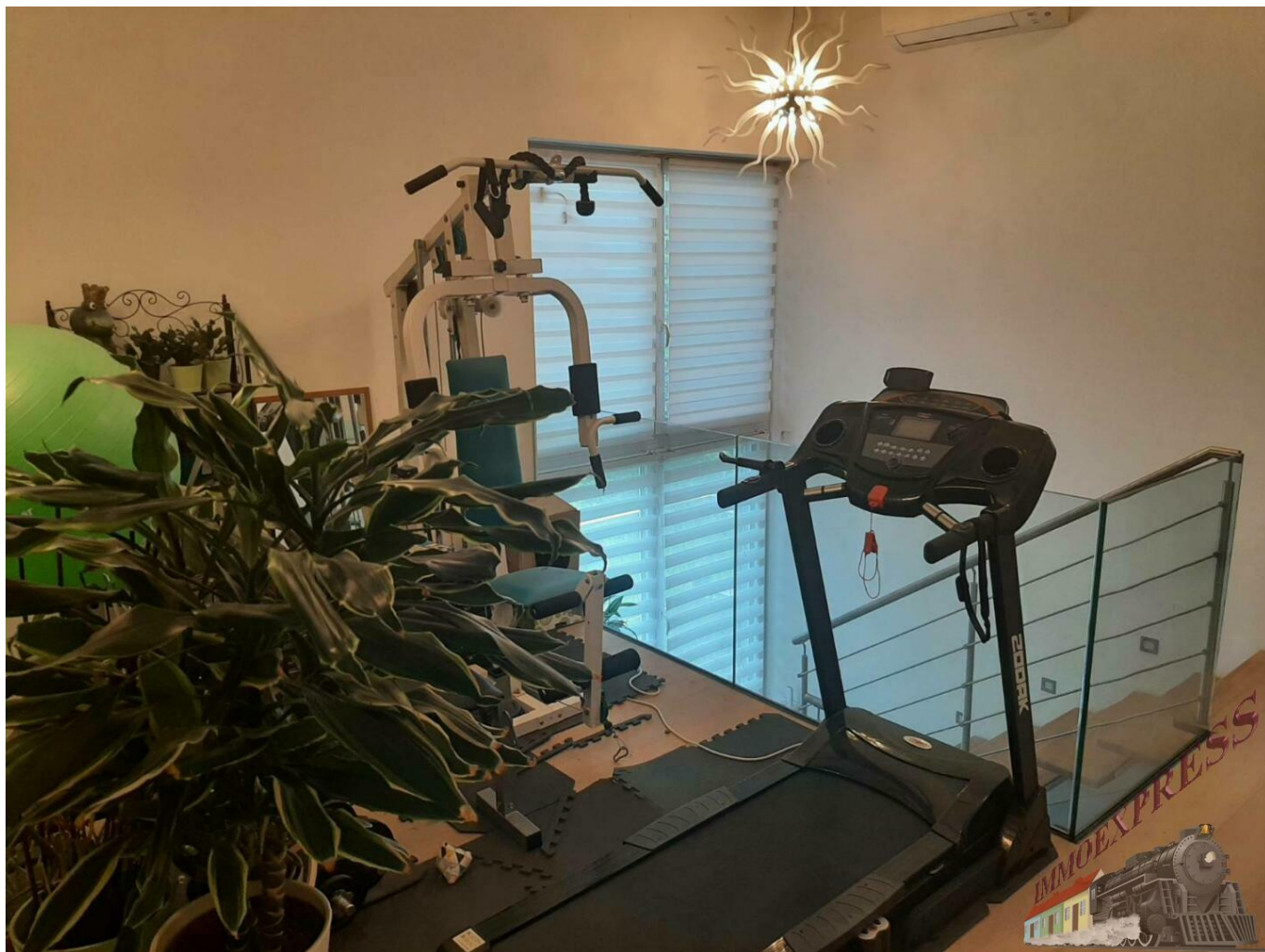
Daniela Brazda

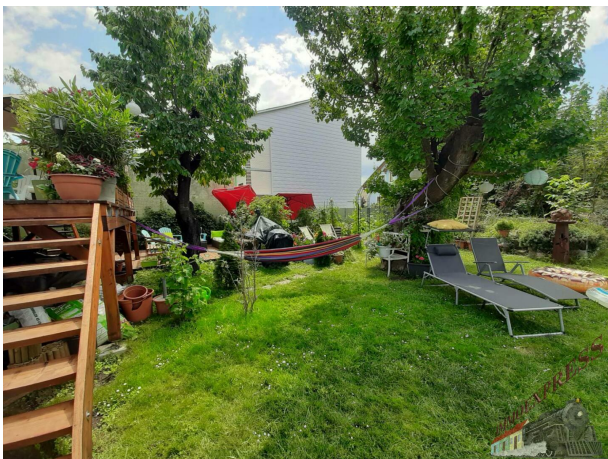
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 676 32 52 642
F +43 (1) 688 02 74

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







Objektbeschreibung

Stilvolles Einfamilienhaus in Ruhelage mit großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von ca. 270 m² (Erd- und Dachgeschoss ca. 180 m², Keller ca. 90 m²) wurde in den 1970er Jahren errichtet und 2013 umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Dach, Fenster mit 3-fach-Verglasung, eine 22 cm starke Thermofassade sowie sämtliche Leitungen (Heizung, Wasser, Elektro) erneuert.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit 4 m breiter Glasfalttür zum Wintergarten
- Moderne Küche (Marke Breitschopf, Maßanfertigung vom Tischler) mit Naturstein-Arbeitsplatten, Kochinsel (90 cm Induktionsfeld), hochwertigen Einbaugeräten und Essbereich
- Zusätzliches Zimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Zugang zum Wintergarten und dem ca. 661 m² großen Garten über jeweils 4 m breite Glasfalttüren vom Wohnzimmer und der Küche

Dachgeschoss:

- Drei Schlafzimmer
- Großzügige Galerie (derzeit als Fitnessbereich genutzt)
- Modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Regendusche, Doppelwaschbecken
- Separates WC

Keller:

- Wellnessbereich mit finnischer Sauna (6 Personen), Infrarotkabine (4 Personen) und großzügiger Dusche
- Separates WC
- Waschküche
- Wein-/Partykeller
- Technikraum
- Werkstatt
- Großer Lagerraum

Außenbereich:

- Sonniger, gepflegter Garten mit altem Obstbaumbestand (Marillen-, Kirsch- und Zwetschkenbäume)
- Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse

Ausstattung & Extras:

- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus
- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Elektrische Beschattung mit Aluminium-Lamellen
- Velux-Beschattung für Dachflächenfenster (funk- und zentralgesteuert)
- SAT-Anschluss; Anschlussmöglichkeit für A1-TV, Streamingdienste etc.
- Fußbodenheizung mittels Brennwert-Gasetagenheizung
- Schwedenofen (8 kW) im Wohnzimmer
- Holzböden in Wohnräumen und Stiegenhaus, Fliesen in den Nassbereichen

Ein Umbau auf eine Wärmepumpe ist mit geringem Aufwand und überschaubaren Kosten möglich.

Zustand & Dokumentation:

- Top-Zustand!
- Sämtliche Unterlagen inkl. Fertigstellungsanzeige vorhanden
- Neuer Energieausweis wird aktuell erstellt

Möblierung:

- Hochwertige Küche (Breitschopf) im Kaufpreis inkludiert
- Weitere Möbel nach Absprache bzw. Vereinbarung

Lage:

- Ruhige, grüne Wohnlage
- Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung
- Sehr gute Anbindung: Busverbindungen, Schnellbahnlinie 2, Bahnhof Thallern, Badner Bahn (Bahnhof Guntramsdorf)
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Kaufpreis: EUR 1.290.000,–

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintrag ins Grundbuch
- 3 % Maklerprovision + 20 % USt.
- ca. 1–2 % + 20 % USt. Vertragserrichtungskosten beim Notar

(Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis)

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.