

**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

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">A</span> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



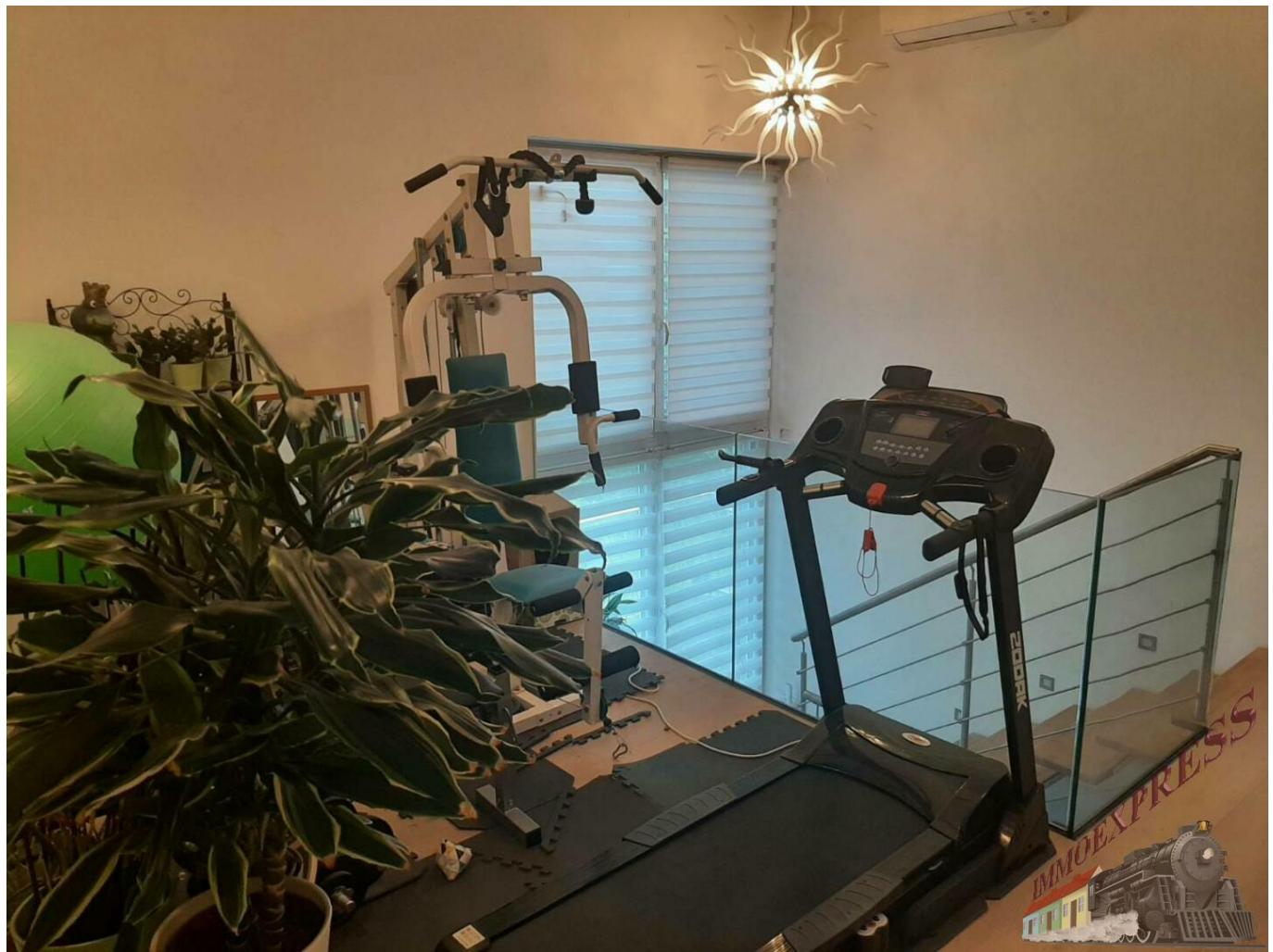
**Daniela Brazda**

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 m<sup>2</sup> (Erd- und Dachgeschoss ca. 180 m<sup>2</sup>, Keller ca. 90 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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, Schnellbahlinie 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.