

"Rhabarber-Rohbau-Rarität!"



01-Drohne 1

Objektnummer: 1626_27704

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	ca. 2022
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	153,00 m ²
Nutzfläche:	233,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

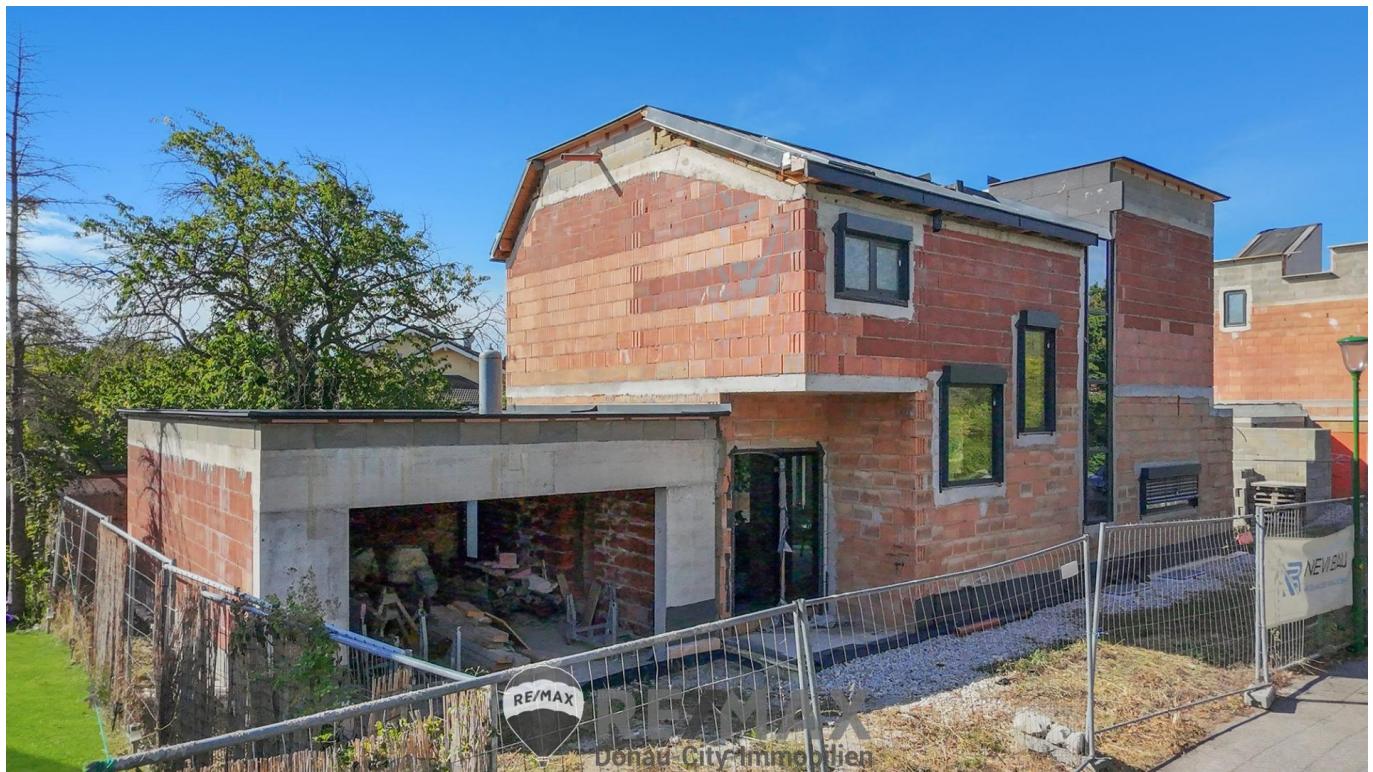
Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Taubenkorb

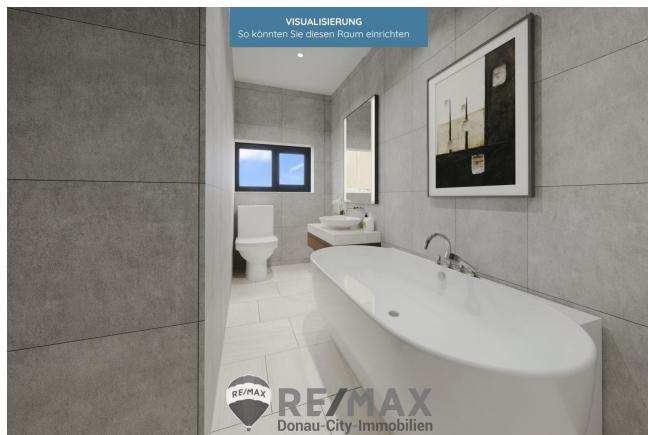
RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 681 812 87 568

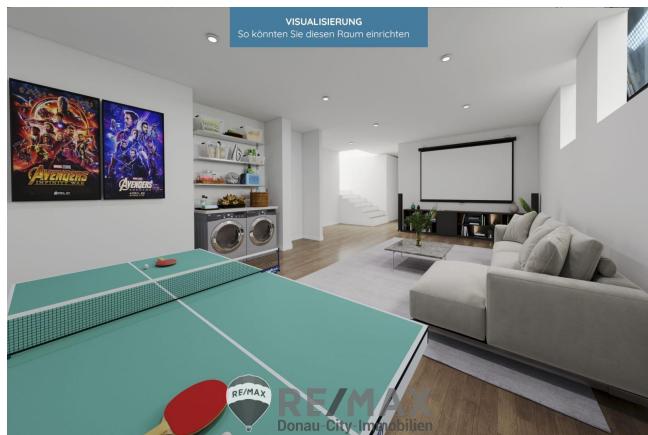






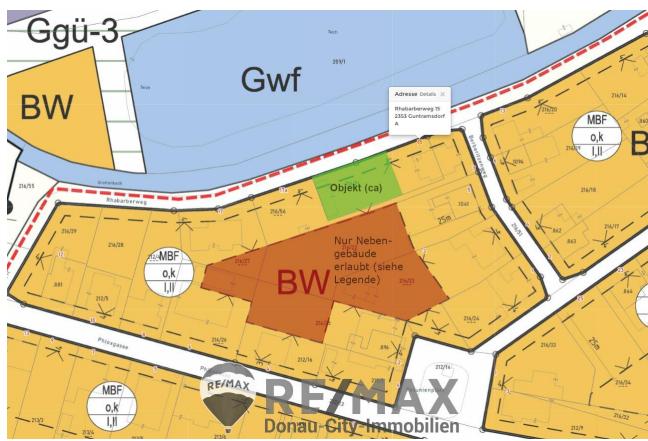








RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX Gebrauchtmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen

RE/MAX zu Ihrer Haushalt-/Eigenheimversicherung
RE/MAX Donau-City-Immobilien GENERALI

Objektbeschreibung

Rhabarber-Rohbau-Rarität: ROHBAU-TRAUM: Gestalten Sie Ihr Familienparadies selbst in Top-Lage Guntramsdorf!

Adresse:

>>>2353 Guntramsdorf, Rhabarberweg 15

Das Objekt auf einen Blick

- ca 233 m² Nutzfläche über 3 Ebenen (EG/OG/KG) – Rohbau bereit für Ihren individuellen Ausbau
- Riesige Wohnküche ca. 66m² – perfekt für Familienleben & Entertaining
- 5 Zimmer-Optionen im OG + 2 Bäder – maximale Flexibilität bei der Raumaufteilung
- XL-Freiraum total: Eigengarten (ca 187 m²) + Terrasse (ca 39 m²) = ca 226 m² Außenbereich!
- Garage (ca 32m²) + Carport (ca 20 m²) – Platz für Ihre Fahrzeuge

Energie & Technik (ursprünglich geplant, aber Verkauf im aktuellen Zustand)

- Luftwärmepumpe + Fußbodenheizung – moderne, effiziente Heiztechnik
- PV-Anlage ca. 5,5 kWp – Ihr eigener Strom vom Dach
- Top-Energiewerte: HWB ~30,8 kWh/m²a, fGEE ~0,60
- Massivbauweise mit WDVS, Stahlbetondecken – solide Substanz für Generationen

Traumlage Guntramsdorf

- Nahversorgung innerhalb von 1km: Supermarkt, Bäcker, Ärzte
- Familien-Infrastruktur: Kindergärten, Schulen im Ort (0,8-2,1 km)
- Freizeit pur: Badeteiche, Eichkogel, Golfplatz in der Nähe
- Öffi-Anbindung: Bus, Lokalbahn, Straßenbahn – Wien schnell erreichbar
- Wertentwicklung: Überdurchschnittliche Prognose (Index 7,38)

Ihr Vorteil: Rohbau-Kauf

- Individuelle Gestaltung – Grundrisse, Materialien, Ausstattung nach Ihren Wünschen
- Kostenkontrolle – Sie bestimmen Budget und Standard beim Ausbau
- Baubewilligung 2022 – rechtlich abgesichert, sofort startbereit
- Perfekt für: Familien mit Gestaltungswunsch, Bauherren, Investoren

Der Rohbau wird grundsätzlich im aktuellen Zustand (ohne geplante Technik) verkauft. Sie wollen lieber ein fertiges Projekt kaufen? Fragen Sie gerne an und wir kümmern uns gemeinsam mit unseren Partnern um eine fertige Lösung für Sie.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit: Rohbau erwerben, Traumhaus selbst vollenden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmeb 34.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwB

ärmebedarf:

Faktor Gesa 0.6

mtenergieeffi

zienz:

Klasse A+

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: