

## **"Rhabarber-Rohbau-Rarität!"**



01-Drohne 1

**Objektnummer: 1626\_27704**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Taubenkorb**

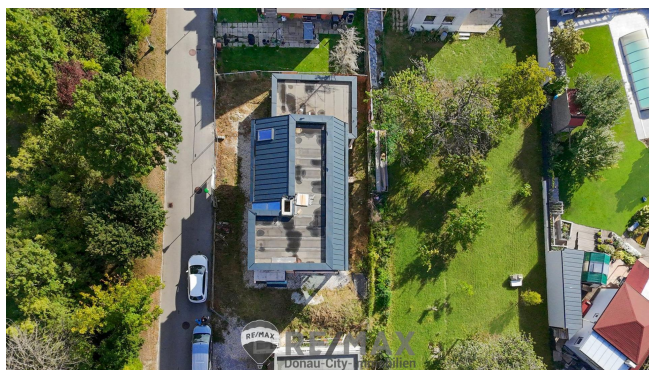
RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 681 812 87 568

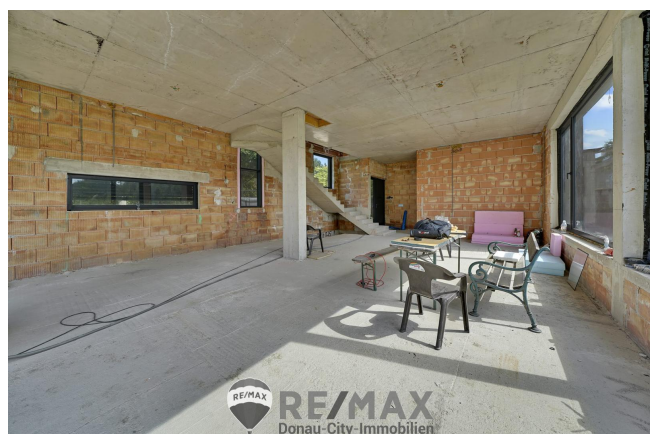




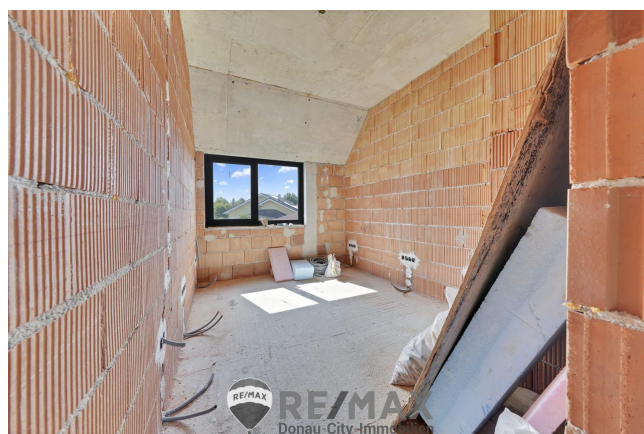




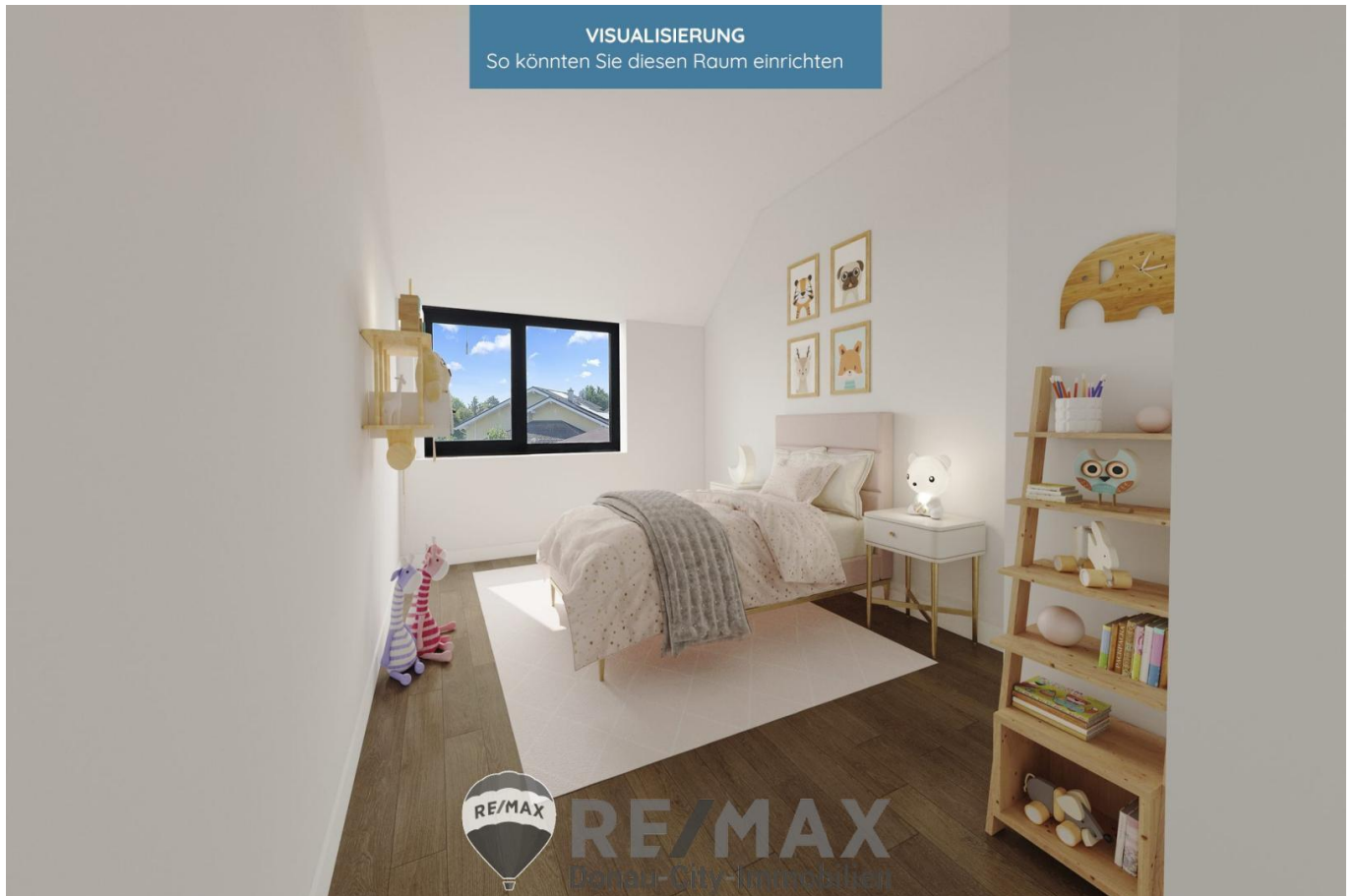








VISUALISIERUNG  
So könnten Sie diesen Raum einrichten



VISUALISIERUNG  
So könnten Sie diesen Raum einrichten

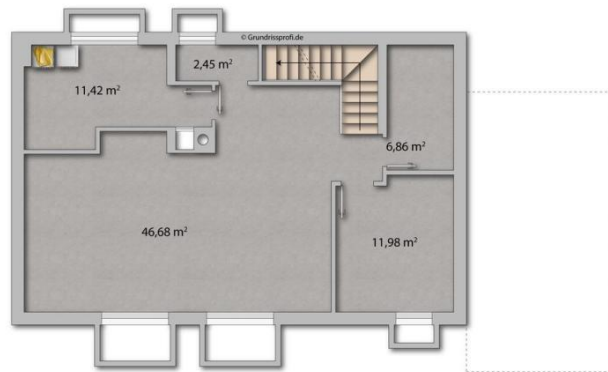












**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



**RE/MAX**  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



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