Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 11981

erstellt am : 21.09.2023

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:999000€
Straße:
2353 Guntramsdorf
Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:
Florian Heckl, MBA
Tel: +43 676 48 22 670
anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 229.6m²
Grundfläche: 620m²

EN VOGUE!

EN VOGUE!

Link zum Video: Video zum Haus

Tolle Lage, trendiges Design, moderne Ausstattung, ein herrlicher Garten und viel Platz!

Diesmal darf ich Ihnen ein Haus anbieten, welches all diese Attribute u.v.m. in sich vereint. In ruhiger Toplage Guntramsdorfs gelegen, verfügt das Haus über einen herrlichen Blick auf den Anninger. Die Liegenschaft wurde in den Jahren 2009 bis 2011 von Grund auf kernsaniert und

strahlt nun im modernen Glanz!

Erdgeschoss

Sie betreten das attraktive Haus über ein gediegenes Vorzimmer, welches ausreichend Platz für eine große Garderobe bietet. Vom Flur des aus gelangen Sie in ein helles Homeoffice, welches sich bei Bedarf und Wunsch auch als Gäste- oder Schlafzimmer eignet. Im Anschluss daran grenzt das EG-Badezimmer. Der helle Nassraum verfügt über ein Badezimmerfenster und ist mit einer modernen, bodengleichen Dusche, sowie einer großen Badewanne ausgestattet.

Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls die großzügige Küche. Diese lädt zu gemeinsamen, kulinarischen Erlebnissen für die ganze Familie und Freunde ein. Hier finden Sie einen optisch getrennten Barbereich mit Sitzplätzen und eine Speisekammer mit Schiebetür. Hinzu kommen viel Stauraum und separate Arbeitsbereiche für die Zubereitung von Speisen und Getränken aller Art. Direkt von der Küche aus gelangt man in die ebenfalls weitläufige Wohnbereich. Dieser gliedert sich einen Essbereich mit Wohlfühlkamin und gemütlichen Lounge Ecke, die Sie zum Ausklingen eins harten Arbeitstages verführt. Das moderne Wohnzimmer ist übrigens auch direkt über das Vorzimmer zu erreichen.

Dachgeschoss

Das Vorzimmer führt Sie über einen stylischen Stiegenaufgang hinauf in das Dachgeschoss. Auf dieser Geschossebene finden Sie zwei große Schlafsuiten und das Hauptbadezimmer, welches von beiden Suiten aus verbunden ist. Das Badezimmer besticht durch ganz besonderen Flair: Es besteht aus einer großen, barrierefreien Duschnische, einer Toilette, Doppelwaschbecken und den Anschlüssen für den Einbau einer Eckbadewanne.

Kellergeschoss und Wohnkeller

Im Keller befindet sich ein weitläufiger Hobbyraum inkl. Einbauküche mit Geräten. Dieser Raum findet derzeit als 'Homegym' Verwendung, könnte aber auch einer anderen Nutzung zugeführt werden. Der angrenzende, praktische Sanitärraum verfügt über ein eingebautes WC samt Waschbecken. Hier sind auch die Waschmaschine und der Wäschetrockner untergebracht. Direkt daneben befindet sich ein Kellerraum, welches derzeit als Werkstatt und Lager benutzt wird. Direkt gegenüber liegt 'die Lounge' - ein weiterer Wohnraum - welcher aufgrund dem eingebauten Fenster auch perfekt als weiteres Wohn-Schlaf-Zimmer verwendet werden kann. Der Keller ist sowohl vom dem Vorzimmer aus zu begehen, verfügt aber auch über einen zusätzlichen Ausgang (Sicherheitstüre!) zum Garten und verfügt teilweise Fußbodenheizung und tw. über Wandheizung.

Garten + Garage

Der Wohlfühlgarten erstreckt sich nahezu um das ganze Haus, wobei der Vorgarten bewusst schlicht gehalten wurde. Auf der Rückseite des Hauses finden Sie allerdings ein ruhiges Kleinod mit einen perfekt gepflegten Rasen. Daneben liegt die westseitige Sonnenterrasse, die teilweise überdacht ist. Diese führt Sie direkt ins Wohnzimmer. Von der Terrasse aus kann man direkt in das Swimmingpool springen, welches an heißen Sommertagen eine perfekte Abkühlung bietet. Eine zusätzliche Poolsolaranlage am Dach des Hauses sorgt für eine angenehme Pooltemperatur.

Die angrenzende Garage bietet Platz für zwei Autos und verfügt über zusätzlichen Stauraum und hohen Stellagen, sowie über ein elektrischen Garagentor.

Zusatzausstattung

Das Haus verfügt über diverse Zusatzausstattungen:

- KNX Bussystem

- Bewässerungssystem und Sicherheitsbackup bei Starkregen

- tw. Fußbodenheizung und Wandheizung im Wohnkeller

- Klimaanlage

- spezielle Terrassenbeleuchtung und LED-Beleuchtung im Haus

- Raffstores und Insektenschutzgitter

- DG Fenster mit Regensensor (Velux)

- Lan Verkabelung in sämtlichen Wohnebenen

- Vorbereitung für eine Alarmanlage

Flächenaufstellung!

Erdgeschoss : 123,10m2

Diele : 19,25m2

Zimmer 1 : 13,86m2

Badezimmer: 7,02m2

WC : 2,00m2

Wohn- und Essbereich : 50,42m2

Küche : 30,55m2

Dachgeschoss : 106,50m2

Diele : 27,80m2

Zimmer 2 : 29,8m2

Zimmer 3 : 33,04m2

Schrankraum : 7,56m2

Badezimmer : 8,30m2

Kellergeschoss : 114,78m2

Diele : 12,50m2

Hobbyraum : 37,90m2

Lager 1 : 18,72m2

Lager 2 : 13,26m2

Heizraum : 7,80m2

Lounge : 24,60m2

Jetzt heißt es schnell sein, denn so ein Haus findet man sehr selten: Melden Sie sich rasch bei mir Florian Heckl unter der Tel.nr.: 0676/48 22 670 und machen Sie sich einen Besichtigungstermin unter meiner Emailadresse f.heckl@friends-immobilien.at aus!

EN VOGUE!

Great location, trendy design, modern furnishings, a beautiful garden and lots of space!

This time I am pleased to offer you a house that combines all these attributes and much more. Situated in a quit top location in Guntramsdorf, the house has a magnificent view of the Anninger. The property was completely renovated from 2009 to 2011 and now shines in modern splendour!

Ground floor

You enter the attractive house via a dignified anteroom, which offers sufficient space for a large wardrobe. From the hallway you enter a bright home office, which can also be used as a guest room or bedroom if required. Adjacent to this is the ground floor bathroom. The bright wet room has a bathroom window and is equipped with a modern, floor-level shower and a large bathtub.

The spacious kitchen is also located on this level. It invites the whole family and friends to share culinary experiences. Here you will find a visually separated bar area with seating and a pantry with sliding door. In addition, there is plenty of storage space and separate work areas for preparing food and drinks of all kinds. Directly from the kitchen, you enter the living area, which is also spacious. This is divided into a dining area with a feel-good fireplace and a cosy lounge corner that will tempt you to wind down after a hard day at work. By the way, the modern living room can also be reached directly via the anteroom.

Top floor

The anteroom leads you up a stylish staircase to the attic. On this floor you will find two large bedroom suites and the main bathroom, which is connected from both suites. The bathroom has a very special flair: it consists of a large, barrier-free shower niche, a toilet, double washbasins and the connections for the installation of a corner bathtub.

Basement and living cellar

In the basement there is a spacious hobby room including a fitted kitchen with appliances. This room is currently used as a "home gym", but could also be put to other uses. The adjoining, practical sanitary room has a built-in toilet and washbasin. The washing machine and tumble dryer are also located here. Directly adjacent is a cellar room, which is currently used as a workshop and storage. Directly opposite is "the lounge" - another living room - which can also be used perfectly as another bedroom due to the built-in window. The cellar is accessible

from the anteroom, but also has an additional exit (security door!) to the garden and has partly underfloor heating and partly wall heating.

Garden + Garage

The feel-good garden extends almost around the entire house, whereby the front garden was deliberately kept simple. At the back of the house, however, you will find a quit gem with a perfectly manicured lawn. Next to it is the west-facing sun terrace, which is partially covered. This leads you directly into the living room. From the terrace you can jump directly into the swimming pool, which offers perfect cooling on hot summer days. An additional pool solar system on the roof of the house ensures a pleasant pool temperature.

The adjoining garage offers space for two cars and has additional storage space and high shelves, as well as an electric garage door.

Additional equipment

The house has various additional features:

- KNX bus system

- Irrigation system and safety backup in case of heavy rainfall

- partly underfloor heating and wall heating in the cellar

- air conditioning system

- special terrace lighting and LED lighting in the house

- Venetian blinds and insect screens

- DG windows with rain sensor (Velux)

- Lan wiring in all living levels

- preparation for an alarm system

Floor space layout!

Ground floor : 123,10m2

Hallway : 19,25m2

Room 1 : 13,86m2

Bathroom : 7,02m2

WC : 2,00m2

Living and dining area : 50,42m2

Kitchen : 30,55m2

Attic : 106,50m2

Hallway : 27,80m2

Room 2 : 29,80m2

Room 3 : 33,04m2

Closet room : 7,56m2

Bathroom : 8,30m2

Basement : 114,78m2

Hallway : 12,50m2

Hobby room : 37,90m2

Store room : 18,72m2

Store room 2 : 13,26m2

Boiler room : 7,80m2

Lounge : 24,60m2

Now you have to be quick, because a house like this is very rare to find:

Contact me quickly Florian Heckl under the Tel. Nr.: 0676/48 22 670 and make an appointment for a viewing under my email address f.heckl@friends-immobilien.at!
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <4.000mKrankenhaus <4.500mKinder & SchulenKindergarten <1.500mSchule <500mHöhere Schule <3.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <1.000mEinkaufszentrum <3.000mSonstigeBank <1.000mGeldautomat <1.000mPolizei <1.000mPost <1.000mVerkehrBus <500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss <2.000mU-Bahn <8.500mStraßenbahn <1.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 620m²
Wohnfläche: 229.6m²

Zimmer: 5

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Gas,
hwbwert: 47m²
hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 999000€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian
Nachname: Heckl, MBA
Tel:: +43 676 48 22 670
E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at