



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 68635

erstellt am : 19.06.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

Wohnfläche: 127.9m<sup>2</sup>

Grundfläche: 200m<sup>2</sup>

## FAMILIENIDYLLE - Einfamilienhaus mit viel Potential in gepflegter Wohnsiedlung - 3D RUNDGANG



DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes  
Einfamilienhaus mit Potential zum sofortigen Ankauf an:

Einfamilienhaus mit großem Potential in exklusiver Lage

Das ca. 1986 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse in einer der exklusivsten Wohnsiedlungen Guntramsdorfs.

Das Grundstück mit rd. 661m<sup>2</sup> Gesamtfläche bietet, genauso wie das Haus, unglaublich viele Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für eigene Ideen.

Der Grundriss gestaltet sich wie folgt:

Keller: der Keller mit einer Fläche von rd. 72m<sup>2</sup> (zzgl. Garage mit rd. 29m<sup>2</sup>) ist teilweise beheizt und verfügt über einen guten Grundriss - folgende Räumlichkeiten finden sich im Keller:

Waschküche/Heizraum,  
drei großzügig geschnittene Räume,  
Werkstatt,  
Kellerstüberl  
Zugang zur großen Garage

Erdgeschoß: sämtliche Räume im Erdgeschoß, das eine Fläche von rd. 66m<sup>2</sup> aufweist, können vom Vorraum/Gang aus betreten werden; hier finden sich folgende Räumlichkeiten:

Wohnzimmer mit direkt angrenzender und offen gestalteter Küche,  
1 Schlafzimmer,  
Abstellraum/Speisekammer,  
Badezimmer mit Dusche und Toilette sowie ausreichend Tageslicht,  
große Terrasse, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist

1. Stock: sämtliche Räume im Obergeschoß, das eine Fläche von rd. 61m<sup>2</sup> aufweist, können ebenfalls vom Vorraum/Gang aus betreten werden; hier finden sich folgende Räumlichkeiten:

3 Schlafzimmer,  
Abstellraum (2x),  
Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette sowie ausreichend Tageslicht,  
großer Balkon, welcher von den beiden größeren Schlafzimmern aus begehbar ist

Die Heizung arbeitet mit Gas und das Haus wird mit Fußbodenheizung beheizt.

Der Garten sowie die gemütliche Terrasse sind von der Straße uneinsehbar und laden so zur Entspannung ein. Unter der Terrasse befindet sich sogar ein Geräteschuppen.

Die große Garage bietet ausreichend Stauraum für PKW, Räder und Co.

Der guten Ordnung halber müssen wir festhalten, dass die im Expose enthaltenen Pläne nicht den aktuellen IST-Stand zeigen.

Diese Abweichungen sind aktuell baubehördlich noch nicht angezeigt und müssten ggf. vom Käufer nachgereicht werden.

Es besteht die Möglichkeit, dass Sie das Objekt bereits vorab virtuell besichtigen können!

Unter <https://my.matterport.com/show/?m=BGqC4mEYrtm> steht Ihnen diese jederzeit zur Verfügung!

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Schule, Kindergarten, Ärzte, Restaurants etc.) sind in näherer Umgebung vorhanden und in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch der naheliegende Badeteich "Ozean" ist vom Haus nur rd. 15 Gehminuten entfernt und lädt im Sommer zum Baden ein.

Sie möchten diese Immobilie gerne besichtigen?

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen gerne unter [office@dfi.at](mailto:office@dfi.at) oder 0664/55 15 700 zur Verfügung!

Ich freue mich auf Sie!

Sämtliche Objektangaben beruhen auf den Unterlagen die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen deshalb keine Gewähr auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;4.000m  
Krankenhaus &lt;4.000m  
Kinder &lt; Scholen  
Kindergarten &lt;1.500m  
Schule &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.500m  
Einkaufszentrum &lt;2.500m  
Sonstige  
Bank &lt;1.000m  
Geldautomat &lt;1.000m  
Polizei

&lt;1.000mPost &lt;1.500mVerkehrBus &lt;500mBahnhof  
&lt;1.000mAutobahnanschluss &lt;2.000mU-Bahn &lt;8.500mStraßenbahn  
&lt;1.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 200m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 127.9m<sup>2</sup>

Zimmer: 5  
Bäder: 2

Nutzungsart: Haus  
Heizungsart: Zentral  
Befuerung: Gas,  
hwbwert: 85.9m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel  
Nachname: Fichtenbauer, M.A.  
E-Mail: office@dfi.at