

## **Guntramsdorf-Ruhelage-Perfekt für 2**



**Objektnummer: 23062-1**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Rauch**

Rauch Immobilien GmbH  
Hauptstraße 40  
2353 Guntramsdorf







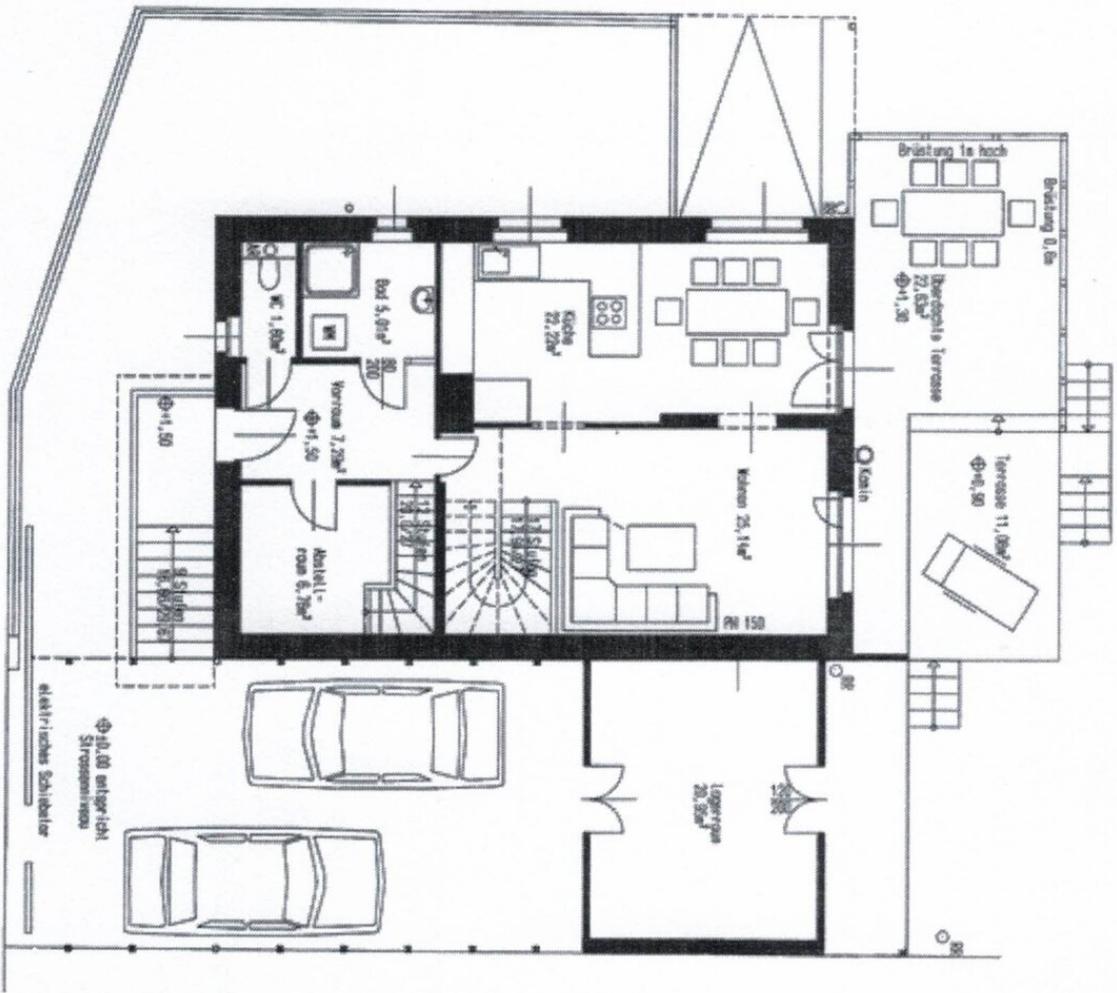








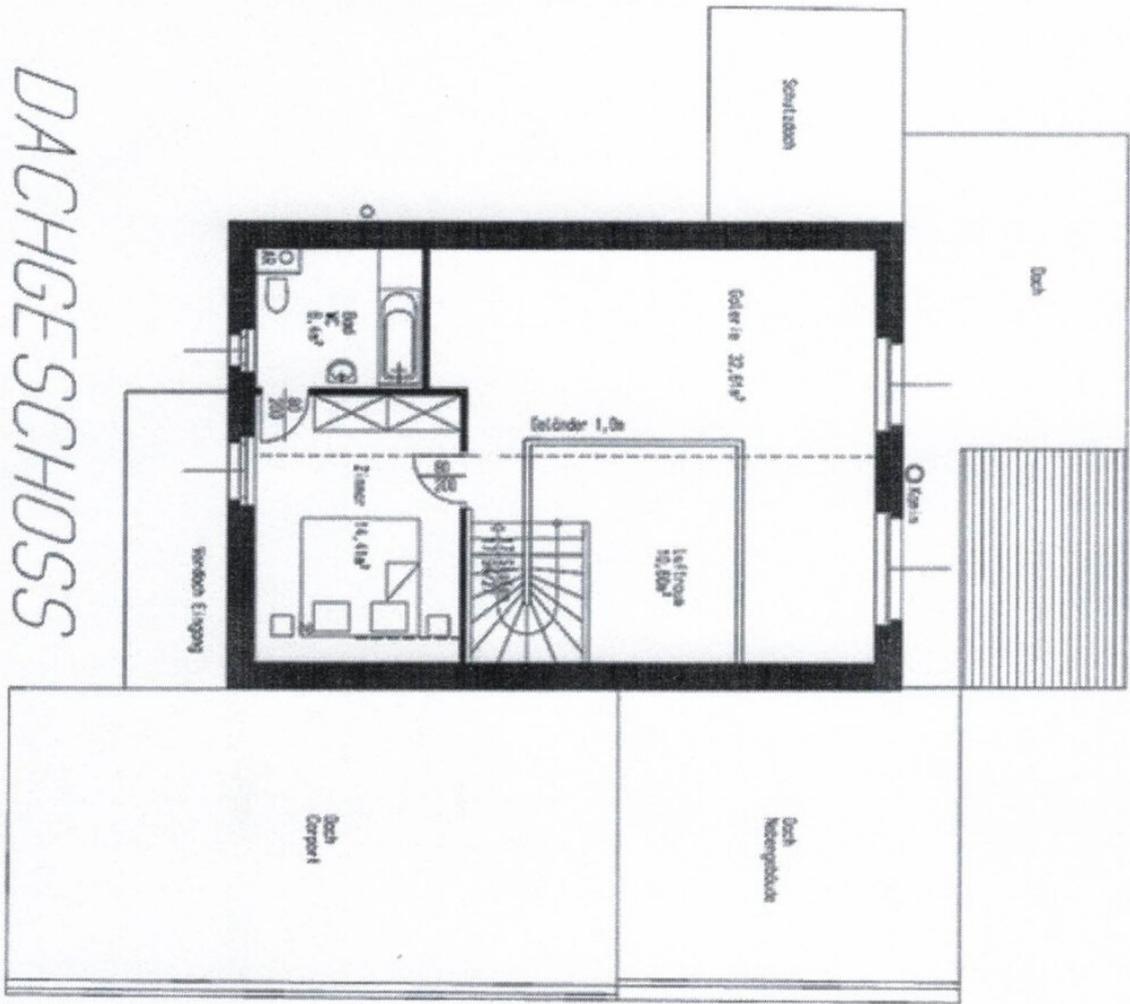
# ERDGESCHOSS



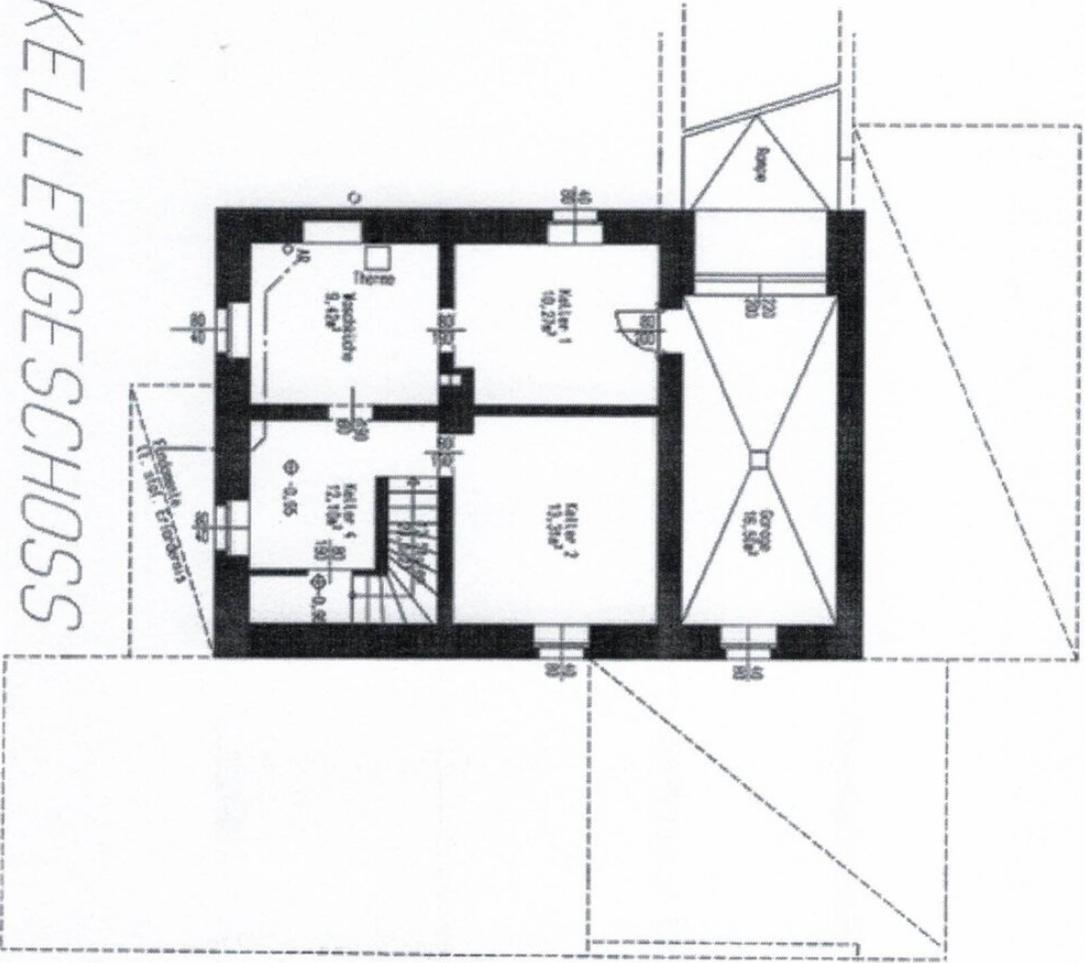
Ø 10,00

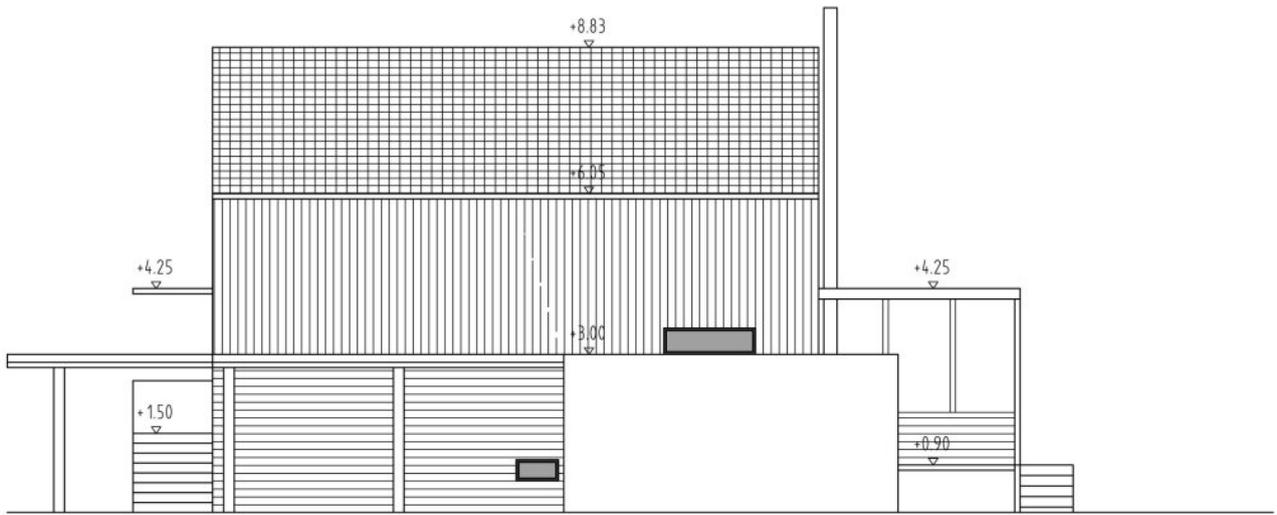
Ø 10,00 entspricht Stromanschluss elektrisches Schließgerät

# DACHGESCHOSS



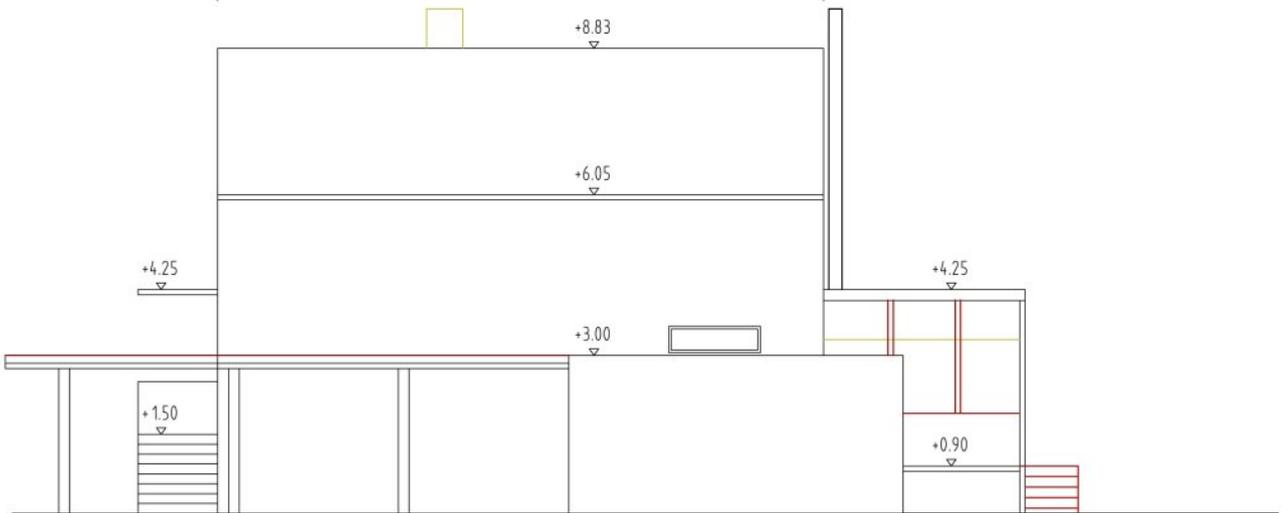
# KELLERGEESCHLOSS



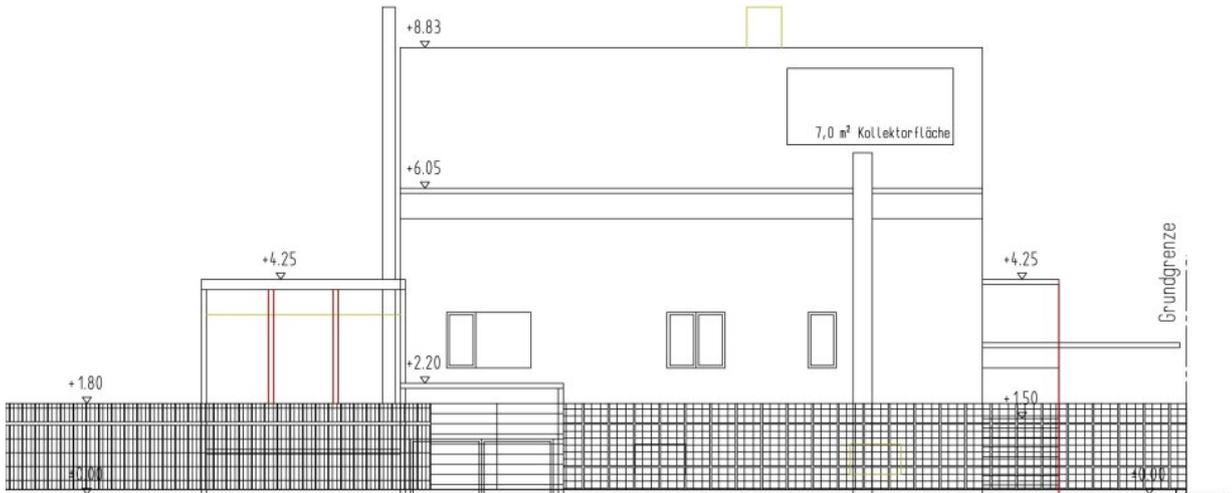
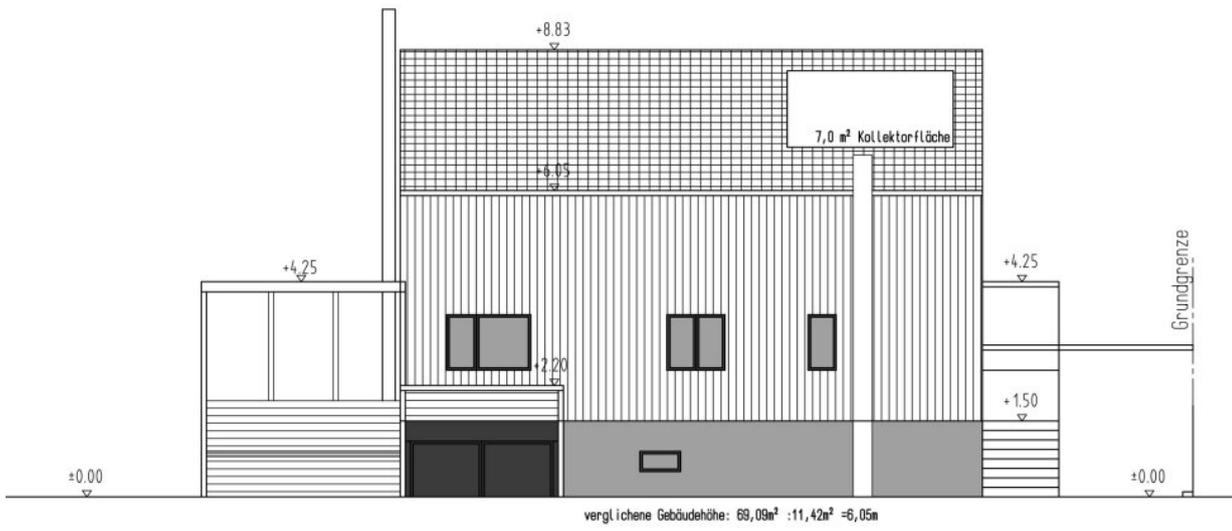


verglichene Gebäudehöhe:  $69,09\text{m}^2 : 11,42\text{m}^2 = 6,05\text{m}$

11.42

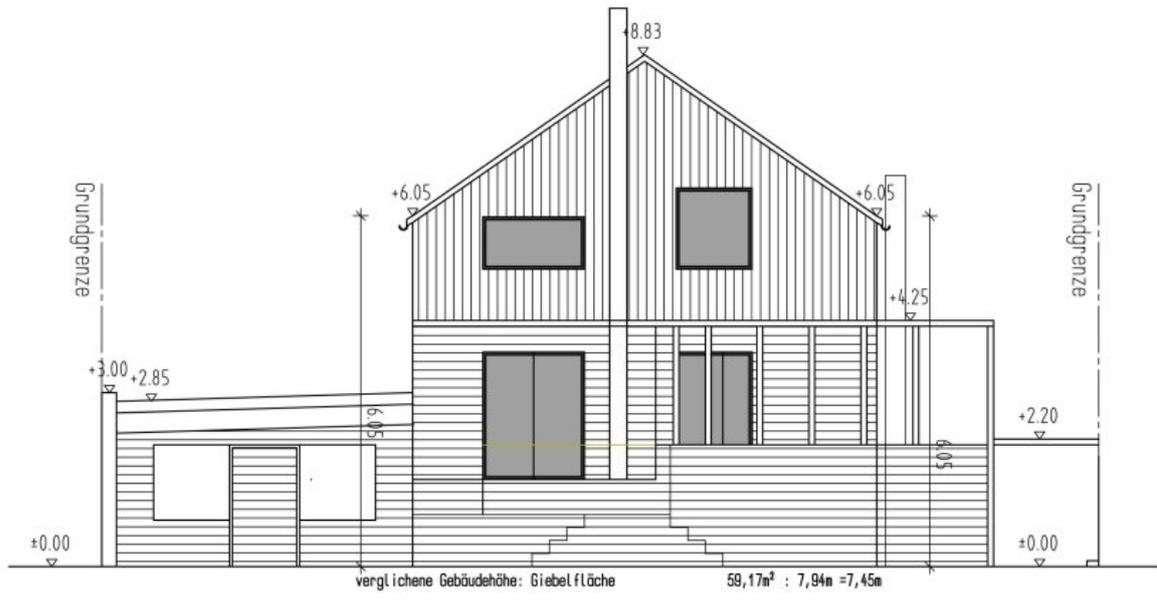


*ANSICHT West M1:100*



*ANSICHT*

*M1 : 100*



*ANSICHT*

*M1 : 100*

## **Objektbeschreibung**

**Kurzfristig beziehbar ist dieses Einfamilienhaus in sehr guter ruhiger Wohnlage von Guntramsdorf. Das Haus wurde vor ca. 10 Jahren von Grund auf saniert und perfekt für 2 maximal 3 Personen umgebaut.**

**Das Haus;**

**es wurde aufgestockt, Dachstuhl und Eindeckung erneuert. Holz-Alu Fenster, Fassade gedämmt und mit einer vorgehängten Lärchenholzfassade versehen.**

**Im Erdgeschoss befindet sich das Vorzimmer, ein Badezimmer, Toilette, Abstellraum und der große offene Wohn-Essbereich.**

**Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und eine große Galerie, wo auch ein zweites Zimmer eingebaut werden könnte.**

**Die Haustechnik;**

**wurde komplett erneuert. Es wurden sämtliche Elektro- Wasser- und Heizungsleitungen ausgetauscht. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme und zusätzlich über einen wassergeführten Schwedenofen. Die Aufbereitung für Warmwasser wird zusätzlich durch Solar am Hausdach unterstützt.**

**Der Aussenbereich;**

**überdachte Terrasse, Carport für 2 Fahrzeuge, ca. 20 m<sup>2</sup> Nebengebäude, Lagerkeller mit überdachtem Grillplatz, Brunnen für die Gartenbewässerung.**

**Wenn Sie ein Objekt mit vielen Extras suchen zögern Sie nicht uns eine Anfrage zu senden oder anzurufen.**

**Für nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne unter 0699/1144 5580 zur Verfügung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap