

## **SCHULTZ IMMOBILIEN - Edles und gemütliches Einfamilienhaus mit Pool!**



**Objektnummer: 1231**

**Eine Immobilie von Schultz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	212,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,38
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Roland Schultz**

Schultz Immobilien Ing. Roland Schultz  
Dr. Ignaz Weber Gasse 4  
2353 Guntramsdorf

T +43 680 50 57 333

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur







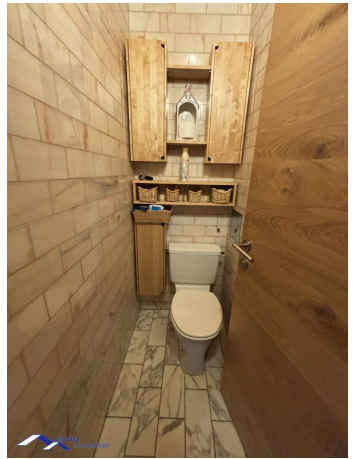




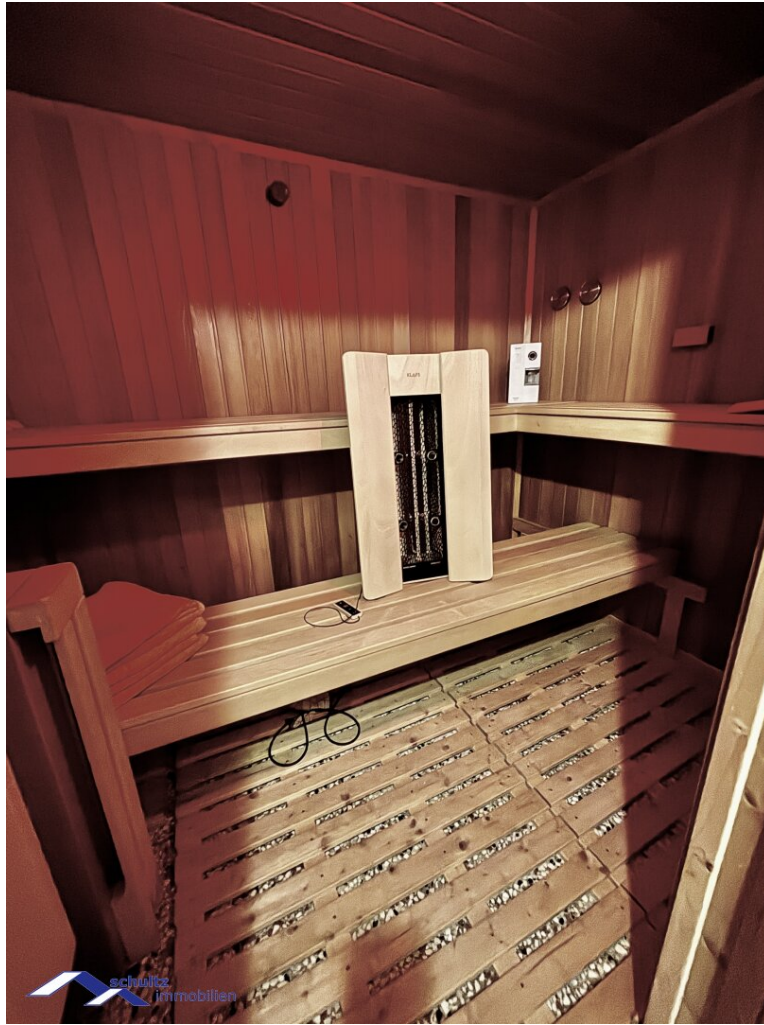




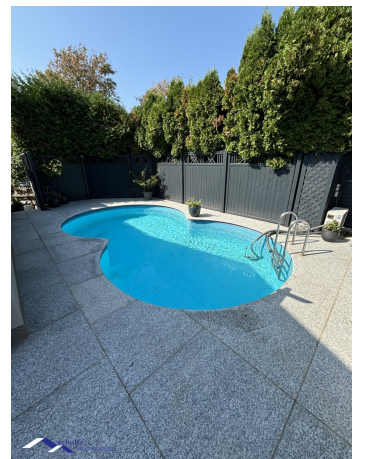














## Objektbeschreibung

Dieser schöne Bungalow mit Garten ist zu kaufen!

Hier haben Sie auf einer Ebene ein riesiges Wohnzimmer, drei Schlafzimmer (Master-Bedroom ist klimatisiert), eine komplette Küche, Vorraum, Bad und WC.

Die Immobilie bietet sich auch an, um private und berufliche Nutzung zu verbinden.

Sehr hochwertig sind die Marmor- und Granitböden, sowie der wunderschöne Parkett.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet eine Sauna mit Sanarium (Marke Klafs) samt Dusche, extra Küche, Partyraum mit Bar und extra WC.

Der uneinsehbare Poolbereich mit Terrasse und gemauertem Griller ist herrlich!

Das Pool wird mit einer Wärmepumpe und mit Solarenergie gewärmt.

Eine Sommerküche befindet sich hier, bei der hinteren Terrasse.

Die vordere Terrasse geht in den Garten über.

Das Haus wird mit einer Gasheizung geheizt.

Im Wohnzimmer gibt es einen offenen Kamin.

Im Wintergarten befindet sich eine Klimaanlage.

Die Garage hat ca. 21m<sup>2</sup>.

Es gibt eine SAT-Schüssel.

Neben dem Haus ist ein Glashaus für das eigene Gemüse.

Gute öffentliche Anbindung: Aspangbahn, Badner Bahn, Südbahn.

Die Immobilie hat viel Charme!

Ich freue mich Ihnen alles genauer zu zeigen, bei einer Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap