Anlagehit I Charmantes Mehrfamilienhaus mit großem Garten, Wintergarten und Terrasse mit unverbaubarem Blick I Stellplatz auf Eigengrund

Terrasse

Objektnummer: 15036

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Wohnfläche:	245,00 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

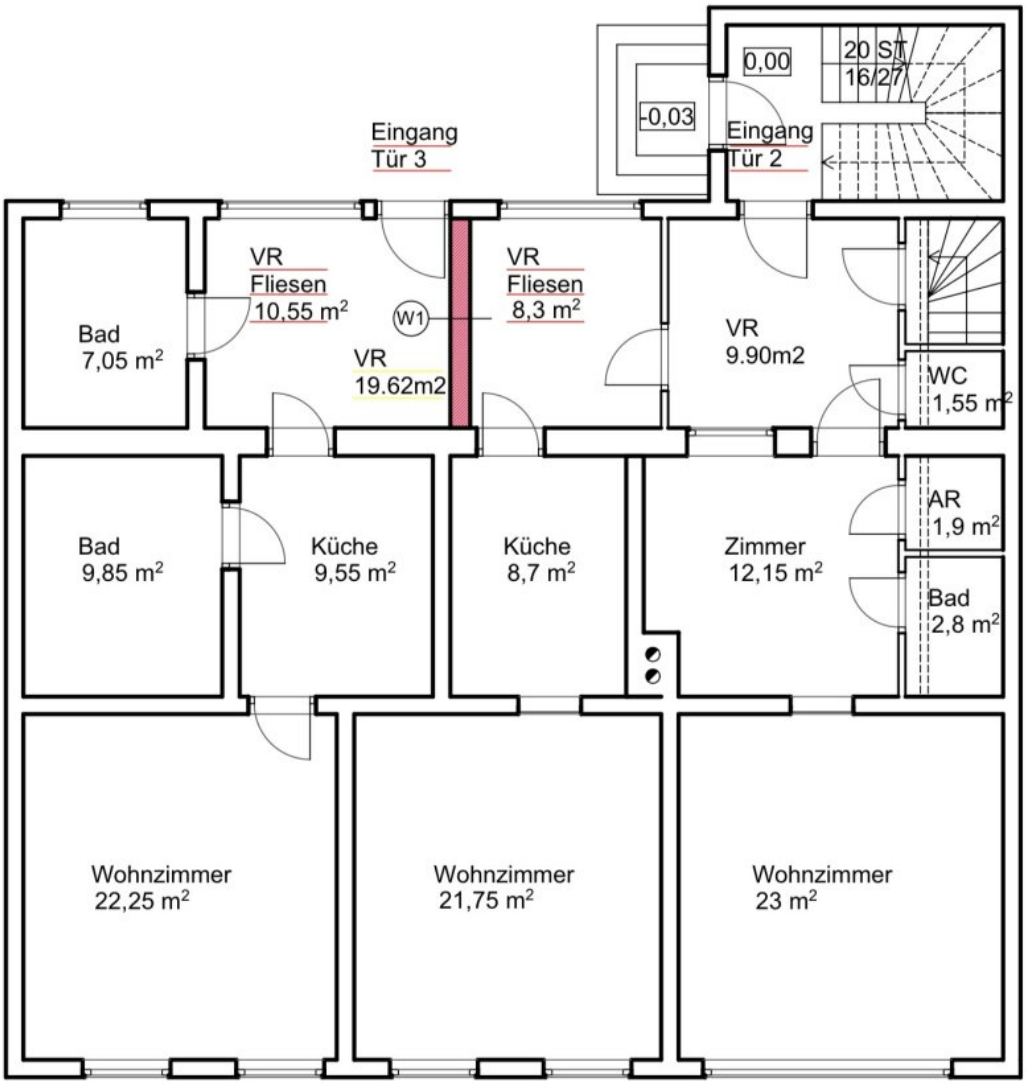
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 420 78 46
H +43 676 420 78 46

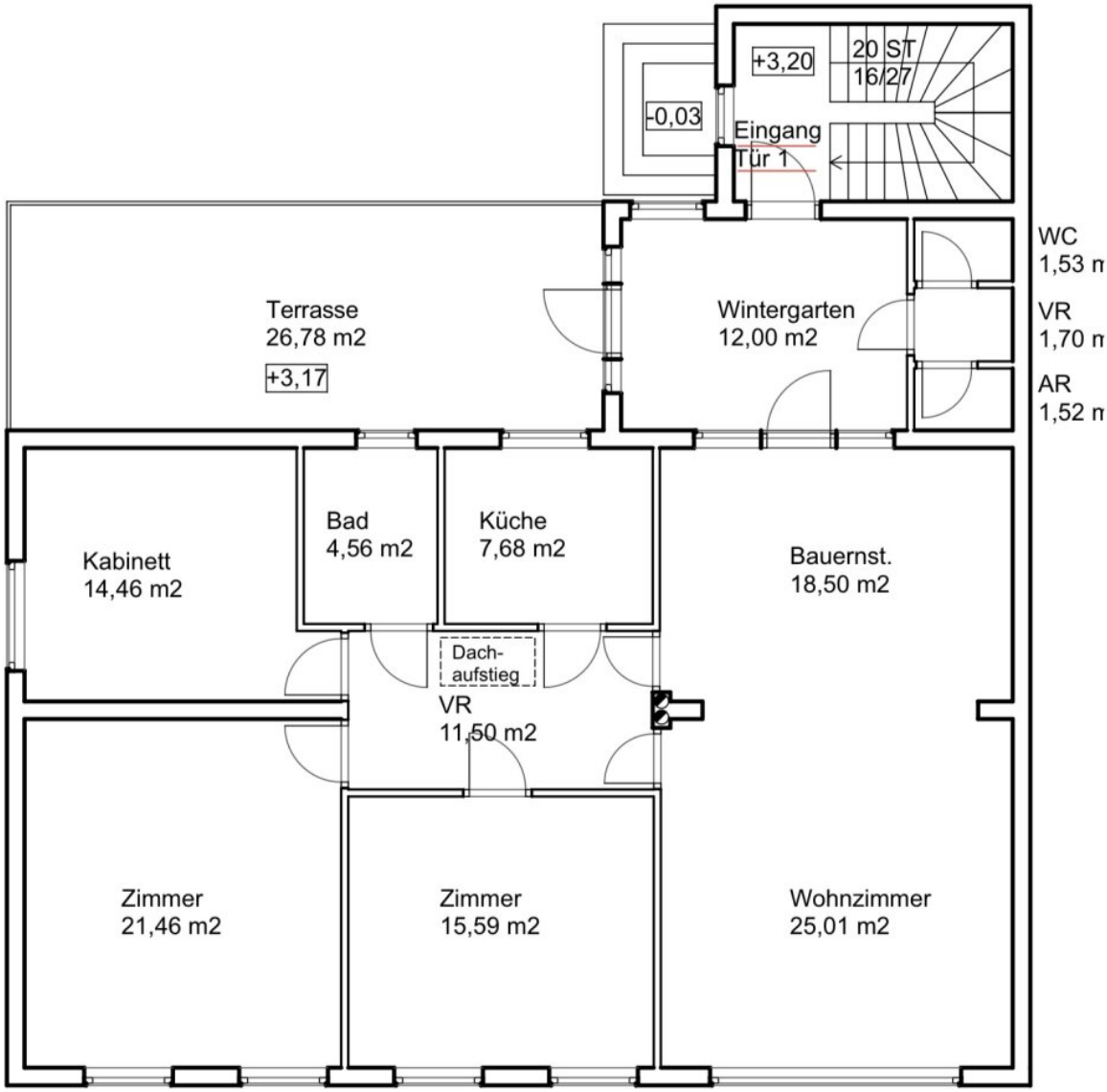
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

32



Erdgeschoss

1



1. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Tolles Mehrfamilienhaus zum Selbstnutzen oder als klassische Anlage zur Pensionsvorsorge!

Zum Verkauf steht ein **charmantes Mehrfamilienhaus** in der **ruhigen** und **attraktiven Wohngegend von Guntramsdorf**. Das Haus bietet insgesamt **drei Wohneinheiten**. Das Grundstück, auf dem das Haus steht, hat eine Fläche von ca. 476 m² und liegt in einer grünen, ruhigen Umgebung, die dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Wien bietet.

Die **erste Wohneinheit** im **Erdgeschoss** bietet eine Wohnnutzfläche von **ca. 59 m²**. Diese kompakte Einheit umfasst ein **gemütliches Wohnzimmer**, das als zentraler Raum dient und **Platz für Wohn- und Essbereiche** bietet. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet **ausreichend Platz für alle notwendigen Küchenutensilien**. Zusätzlich verfügt diese Wohneinheit über **zwei Badezimmer**. Die mehrfach verglasten Fenster in dieser Einheit sorgen für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung, was den Wohnkomfort steigert.

Die **zweite Wohneinheit** im **Erdgeschoss** ist mit einer Wohnnutzfläche von **ca. 90 m²** großzügiger gestaltet. Diese Einheit verfügt über gleich zwei **geräumige Wohnzimmer, die sich hervorragend als zentraler Wohnbereich oder sogar Arbeitsraum eignen.** Die Küche **bietet genügend Platz** für eine **vollständige Kücheneinrichtung**. Weiterhin gibt es ein flexibel nutzbares Zimmer, das als Schlafraum, Arbeitszimmer oder für andere Zwecke genutzt werden kann. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet, und ein separates WC rundet das Raumangebot ab. Auch hier tragen mehrfach verglaste Fenster zur Energieeffizienz und zum Schallschutz bei.

Das **1. Obergeschoss** umfasst eine Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von **ca. 136 m²**. Diese Etage verfügt über ein **großes Wohnzimmer**, das sich als zentraler Wohnbereich ideal eignet. Die gut ausgestattete **Küche** bietet ausreichend Platz für eine vollständige Kücheneinrichtung und **ergänzt den Wohnbereich perfekt**. Die Wohneinheit verfügt außerdem über **2 flexibel nutzbare Zimmer** und ein **zusätzliches Kabinett**, die je nach Bedarf als Schlafräume, Arbeitszimmer oder für andere Zwecke genutzt werden können. Ein Badezimmer und ein separates WC erhöhen den Komfort und die Funktionalität dieser Wohneinheit.

Ein **besonderes Highlight** dieser Etage ist der **Zugang zu einem Wintergarten**, der **zusätzlichen Wohnraum bietet und viel Tageslicht in die Wohnung bringt.** Der **Wintergarten eröffnet den direkten Zugang zur großzügigen Terrasse**, die mit einer Fläche von ca. 27 m² viel Platz für **entspannte Stunden im Freien** bietet. Die **Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen** und ist ideal für **Mahlzeiten im Freien oder zum Entspannen an warmen Tagen**. Diese Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, gut durchdachtem Grundriss und zusätzlichen Außenbereichen macht die **Wohneinheit im 1. Obergeschoss besonders attraktiv** und vielseitig nutzbar.

Zusätzlich steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer **Garten zur Verfügung**, der viel Raum für Erholung und Outdoor-Aktivitäten bietet.

Das Dach des Hauses bietet die **Möglichkeit zur Aufstockung**. Eine Aufstockung muss jedoch in enger Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde erfolgen, um sicherzustellen, dass die neu errichteten Teile den geltenden Widmungsanforderungen entsprechen. Dies eröffnet die Möglichkeit, das **volle Entwicklungspotential** des Hauses im Einklang mit den behördlichen Vorgaben **auszuschöpfen**.

Stellplätze: Das Grundstück verfügt über insgesamt vier Stellplätze, die den Bewohnern ausreichend Parkmöglichkeiten direkt am Haus bieten.

Dieses charmante Mehrfamilienhaus in Guntramsdorf verbindet eine **idyllische Wohnlage** mit **praktischen Grundrissen** und **guter Ausstattung** und bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, unter anderem auch als Vorsorge-Anlage-Objekt.**

Derzeit sind alle Wohneinheiten befristet vermietet. Der Nettomietertrag liegt derzeit bei € 2.700,-- und kann durch den weiteren Ausbau noch erheblich erhöht werden.

Die Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

TOP 03:

- Vorraum, ca. 11 m²
- Küche, ca. 10 m²
- Bad 1, ca. 7 m²
- Bad 2, ca. 10 m²
- Wohnzimmer, ca. 22 m²

TOP 02:

- Vorraum 1, ca. 10 m²

- WC, ca. 2 m²
- Vorraum 2, ca. 8 m²
- Küche, ca. 9 m²
- Zimmer, ca. 12 m²
- Abstellraum, ca. 2 m²
- Badezimmer, ca. 3 m²
- Wohnzimmer 1 ca. 23 m²
- Wohnzimmer 2, ca. 22 m²

1. Obergeschoss:

TOP 1:

- Wintergarten, ca. 12 m²
- WC, ca. 2 m²
- Vorraum 1, ca. 2 m²
- Abstellraum, ca. 2 m²
- Bauernstube, ca. 19 m²

- Wohnzimmer, ca. 25 m²
- Küche, ca. 8 m²
- Bad, ca. 5 m²
- Vorraum 2, ca. 12 m²
- Kabinett, ca. 14 m²
- Zimmer 1, ca. 21 m²
- Zimmer 2, ca. 16 m²
- Terrasse, ca. 27 m²

Kostenübersicht:

Der Kaufpreis beträgt € 990.000,--

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <9.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap