

## Wohlfühlhaus im Herzen von Guntramsdorf



**Objektnummer: 8014/254**

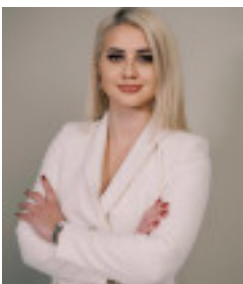
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	30,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 187,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,76
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rafaela Simic B.A.**

FiFu24 Immobilien GmbH



















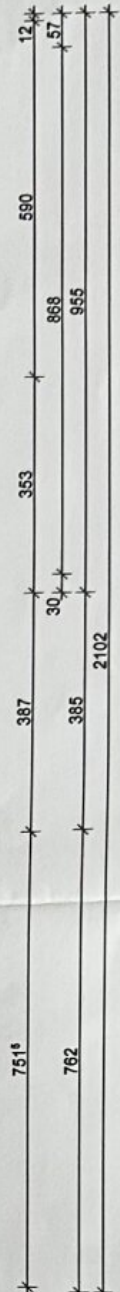
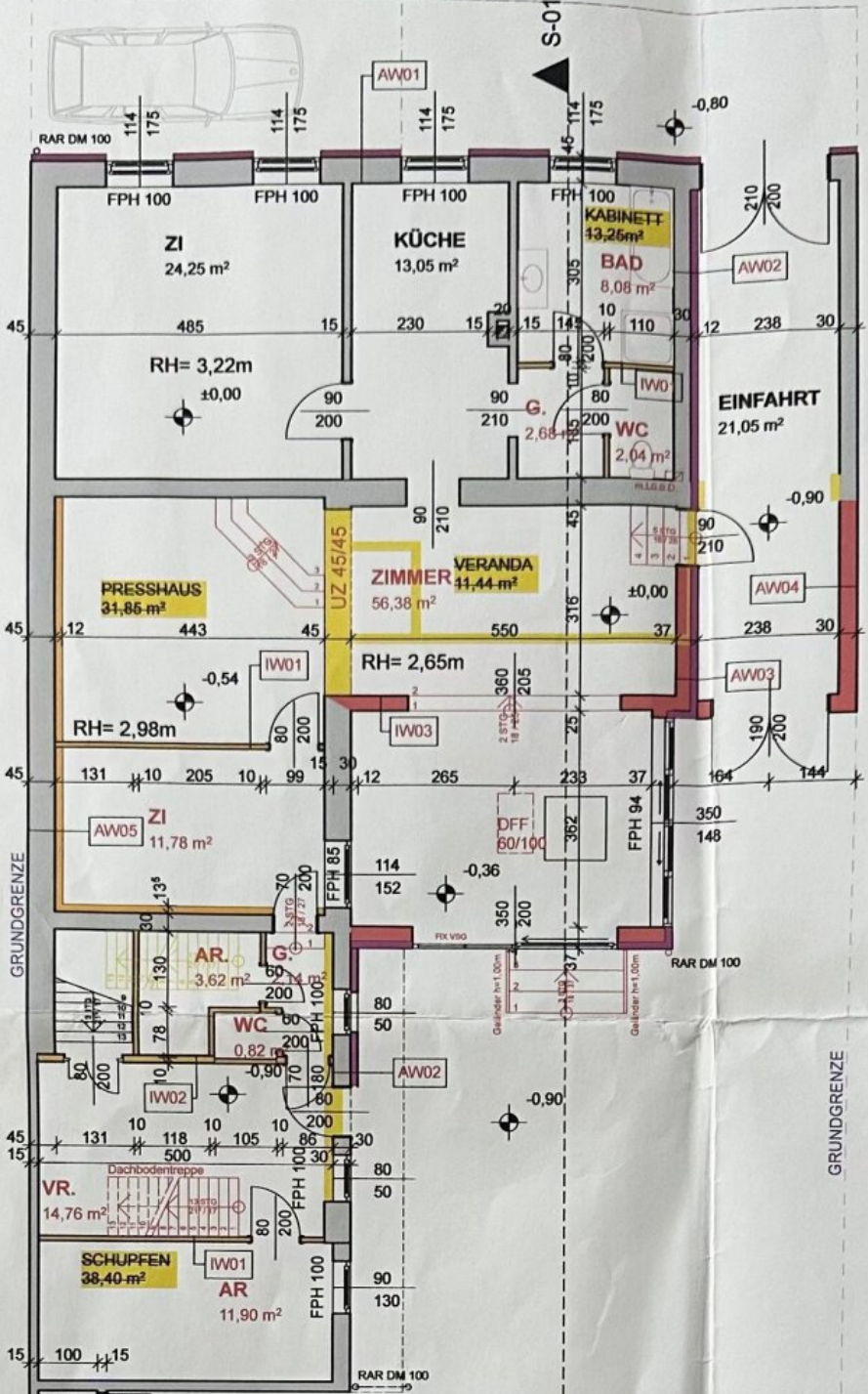
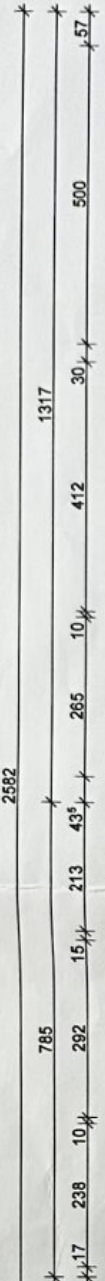
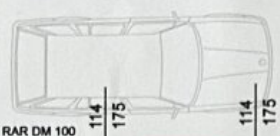
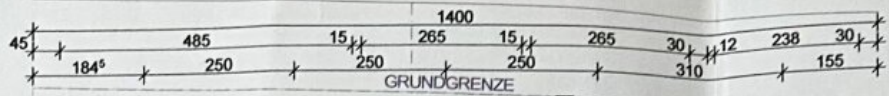






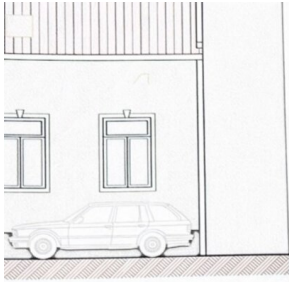






GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE



STRASSENANSICHT M=1:100

**NACHWEIS DER BEBAUUNGSDICHTE:**

best. Wohngebäude: 122,43m<sup>2</sup>  
 Zubau: 30,60m<sup>2</sup>  
**GESAMT GEBÄUDE: 174,63m<sup>2</sup>**

Nebengebäude: 44,40m<sup>2</sup>  
 Waschküche: 11,20m<sup>2</sup>  
**GESAMT NEBENGEBÄUDE: 55,60m<sup>2</sup>**

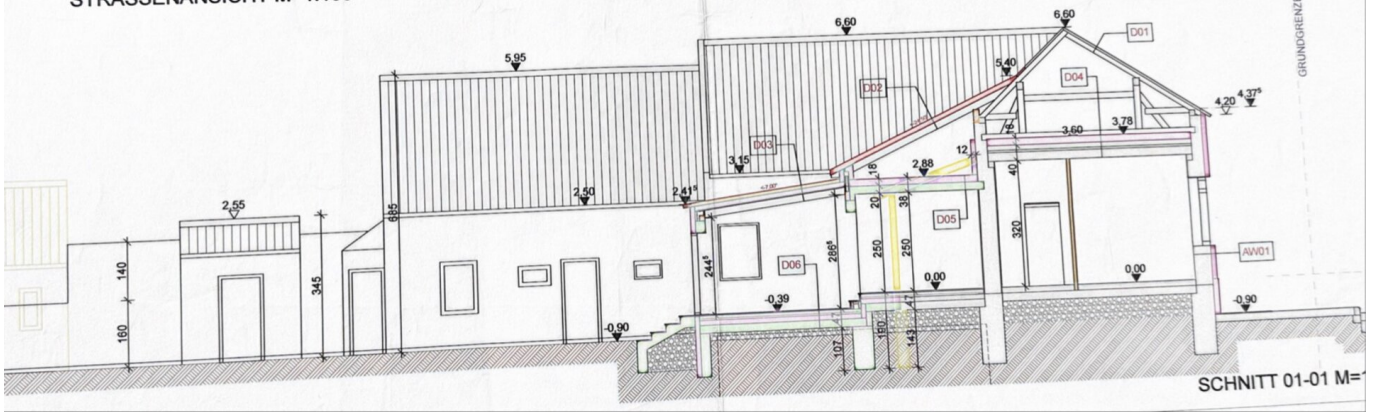
Grundfläche: 615,73m<sup>2</sup>  
 150 + 4%GrFl= 174,63m<sup>2</sup>

157/3 879 Herbert Stadler  
 Guntramsdorf 2353

**EIGENTÜMERVERZEICHNIS**

der Katastralgemeinde 15111 Guntramsdorf  
 per Auszug 05.07.2015  
 GSt-Nr 1534  
 EZ 1316

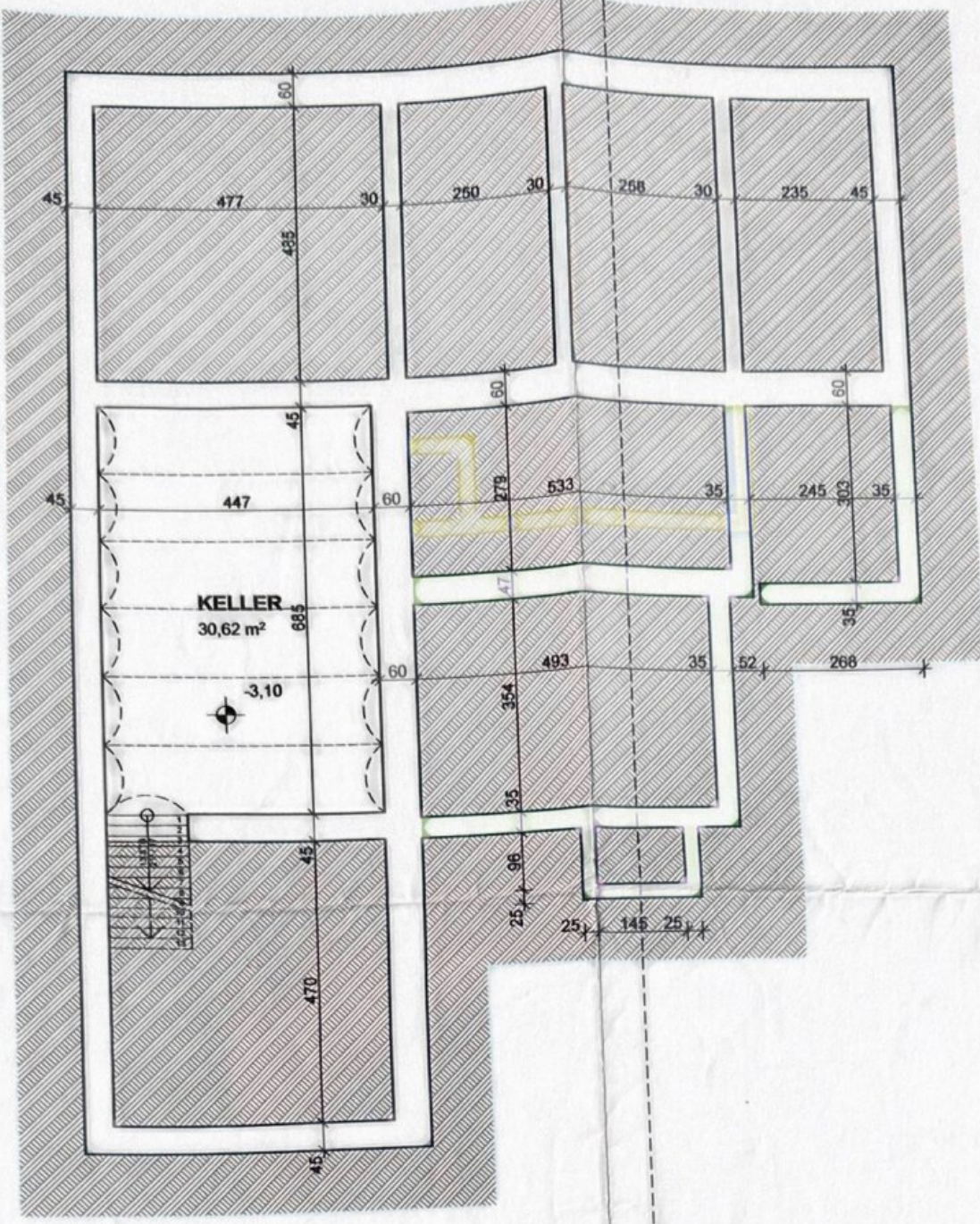
Anna Unger  
 Wiener Str. 31, Guntramsdorf 2353



SCHNITT 01-01 M=



Δ S-01



KELLERGESCHOSS M=1:1

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Guntramsdorf bietet Ihnen eine warme und einladende Wohnatmosphäre, viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung und einen besonders lichtdurchfluteten Wohnbereich. Auf rund 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf vier Zimmer, finden Sie und Ihre Familie den perfekten Ort zum Wohlfühlen.

### Eckdaten im Überblick:

- **Grundstücksfläche:** ca. 603 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 115 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4, davon 3 Schlafzimmer
- **Küche:** Separate Einbauküche
- **Keller:** Erdkeller mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- **Parkmöglichkeiten:** 2 Stellplätze, eine Einfahrt, durch die ein kleines Auto fahren kann
- **Nebengebäude:** ca. 34 m<sup>2</sup>, zusätzliche Werkstatt ca. 30 m<sup>2</sup> – ideal für Hobbys und DIY-Projekte
- **Renovierungen:** 2019, elektrische Anlagen neu gemacht
- **Fenster:** Mehrfach verglaste Fenster aus dem Jahr 2015 mit Insektenschutz und Rollläden
- **Heizung:** Gasheizung, Fußbodenheizung im Wohnbereich und Badezimmer, Radiatoren in den übrigen Räumen
- **Klimaanlage:** Im Wohnbereich, Küche und einem Schlafzimmer
- **Sanitäre Anlagen:** Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Lüftung, plus zwei separate WCs

### Helles Wohnen und entspannter Gartenblick

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten. Große Fenster und eine zusätzliche Lichtkuppel sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, die das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima sorgt. Hier können Sie Ihren Tag entspannt ausklingen lassen und den Blick ins Grüne genießen.



## **Potenzial für individuelle Gestaltung**

Das Haus bietet Ihnen viel Raum für Ihre eigenen Ideen. Ob ein Heimwerkerprojekt in der geräumigen Werkstatt, kreative Gestaltung des Nebengebäudes oder die Nutzung des weitläufigen Gartens – hier ist vieles möglich. Das Haus wurde solide in Ziegelbauweise errichtet und zuletzt 2019 renoviert, was eine gute Grundlage für weitere Anpassungen und Ausbaumöglichkeiten bietet.

## **Gut angebunden und alles vor der Tür**

Mit der Schnellbahn und dem Bus 363, der direkt vor der Tür hält, ist die Anbindung ideal für Pendler und Familien. Geschäfte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv.

## **Bebaubarkeit und Ausbaumöglichkeiten**

Die maximale bebaubare Fläche beträgt 150 m<sup>2</sup> plus 4 % der Bauplatzgröße, und Nebengebäude können bis zu 100 m<sup>2</sup> umfassen. Die Bauklassen 1 und 2 sowie die geschlossene Bauweise bieten Ihnen die Flexibilität, den vorhandenen Raum optimal zu nutzen.

## **Fazit:**

Dieses Haus bietet eine einladende und helle Wohnatmosphäre und gleichzeitig viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer eigenen Ideen. Wenn Sie einen Ort suchen, der Ihnen das Gefühl von Zuhause vermittelt und zugleich Raum für Ihre Visionen lässt, sollten Sie dieses Haus kennenlernen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie viel Potenzial hier steckt.

Planskizze ohne Gewähr

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

U-Bahn <9.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap