

STILVOLLES LOFT, NICHT OFT! In einem historischen Gebäude, top saniert



IMG_2912

Objektnummer: 141/81869
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1930
Wohnfläche:	205,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	740.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

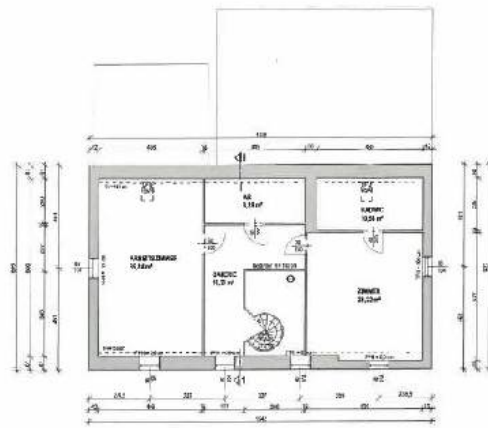
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









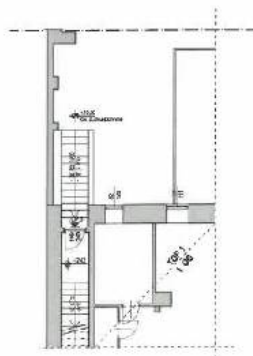


3. OBERGESCHOSS

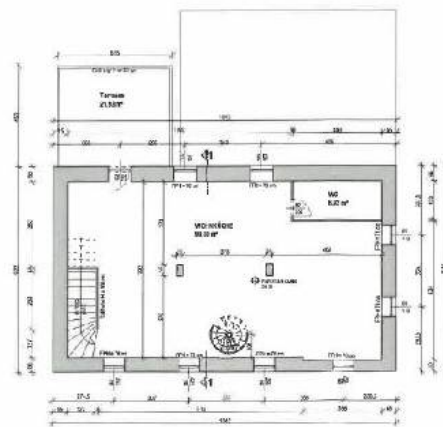


BALTLAUFRÄHLEN

BEZUG	PROFIL	PROFIL	PROFIL
001 - AUSSEN	001 - AUSSEN	001 - AUSSEN	001 - AUSSEN
002 - INNEN	002 - INNEN	002 - INNEN	002 - INNEN
003 - AUSSEN	003 - AUSSEN	003 - AUSSEN	003 - AUSSEN
004 - INNEN	004 - INNEN	004 - INNEN	004 - INNEN
005 - AUSSEN	005 - AUSSEN	005 - AUSSEN	005 - AUSSEN
006 - INNEN	006 - INNEN	006 - INNEN	006 - INNEN
007 - AUSSEN	007 - AUSSEN	007 - AUSSEN	007 - AUSSEN
008 - INNEN	008 - INNEN	008 - INNEN	008 - INNEN
009 - AUSSEN	009 - AUSSEN	009 - AUSSEN	009 - AUSSEN
010 - INNEN	010 - INNEN	010 - INNEN	010 - INNEN
011 - AUSSEN	011 - AUSSEN	011 - AUSSEN	011 - AUSSEN
012 - INNEN	012 - INNEN	012 - INNEN	012 - INNEN
013 - AUSSEN	013 - AUSSEN	013 - AUSSEN	013 - AUSSEN
014 - INNEN	014 - INNEN	014 - INNEN	014 - INNEN
015 - AUSSEN	015 - AUSSEN	015 - AUSSEN	015 - AUSSEN
016 - INNEN	016 - INNEN	016 - INNEN	016 - INNEN
017 - AUSSEN	017 - AUSSEN	017 - AUSSEN	017 - AUSSEN
018 - INNEN	018 - INNEN	018 - INNEN	018 - INNEN
019 - AUSSEN	019 - AUSSEN	019 - AUSSEN	019 - AUSSEN
020 - INNEN	020 - INNEN	020 - INNEN	020 - INNEN
021 - AUSSEN	021 - AUSSEN	021 - AUSSEN	021 - AUSSEN
022 - INNEN	022 - INNEN	022 - INNEN	022 - INNEN
023 - AUSSEN	023 - AUSSEN	023 - AUSSEN	023 - AUSSEN
024 - INNEN	024 - INNEN	024 - INNEN	024 - INNEN
025 - AUSSEN	025 - AUSSEN	025 - AUSSEN	025 - AUSSEN
026 - INNEN	026 - INNEN	026 - INNEN	026 - INNEN
027 - AUSSEN	027 - AUSSEN	027 - AUSSEN	027 - AUSSEN
028 - INNEN	028 - INNEN	028 - INNEN	028 - INNEN
029 - AUSSEN	029 - AUSSEN	029 - AUSSEN	029 - AUSSEN
030 - INNEN	030 - INNEN	030 - INNEN	030 - INNEN
031 - AUSSEN	031 - AUSSEN	031 - AUSSEN	031 - AUSSEN
032 - INNEN	032 - INNEN	032 - INNEN	032 - INNEN
033 - AUSSEN	033 - AUSSEN	033 - AUSSEN	033 - AUSSEN
034 - INNEN	034 - INNEN	034 - INNEN	034 - INNEN
035 - AUSSEN	035 - AUSSEN	035 - AUSSEN	035 - AUSSEN
036 - INNEN	036 - INNEN	036 - INNEN	036 - INNEN
037 - AUSSEN	037 - AUSSEN	037 - AUSSEN	037 - AUSSEN
038 - INNEN	038 - INNEN	038 - INNEN	038 - INNEN
039 - AUSSEN	039 - AUSSEN	039 - AUSSEN	039 - AUSSEN
040 - INNEN	040 - INNEN	040 - INNEN	040 - INNEN
041 - AUSSEN	041 - AUSSEN	041 - AUSSEN	041 - AUSSEN
042 - INNEN	042 - INNEN	042 - INNEN	042 - INNEN
043 - AUSSEN	043 - AUSSEN	043 - AUSSEN	043 - AUSSEN
044 - INNEN	044 - INNEN	044 - INNEN	044 - INNEN
045 - AUSSEN	045 - AUSSEN	045 - AUSSEN	045 - AUSSEN
046 - INNEN	046 - INNEN	046 - INNEN	046 - INNEN
047 - AUSSEN	047 - AUSSEN	047 - AUSSEN	047 - AUSSEN
048 - INNEN	048 - INNEN	048 - INNEN	048 - INNEN
049 - AUSSEN	049 - AUSSEN	049 - AUSSEN	049 - AUSSEN
050 - INNEN	050 - INNEN	050 - INNEN	050 - INNEN
051 - AUSSEN	051 - AUSSEN	051 - AUSSEN	051 - AUSSEN
052 - INNEN	052 - INNEN	052 - INNEN	052 - INNEN
053 - AUSSEN	053 - AUSSEN	053 - AUSSEN	053 - AUSSEN
054 - INNEN	054 - INNEN	054 - INNEN	054 - INNEN
055 - AUSSEN	055 - AUSSEN	055 - AUSSEN	055 - AUSSEN
056 - INNEN	056 - INNEN	056 - INNEN	056 - INNEN
057 - AUSSEN	057 - AUSSEN	057 - AUSSEN	057 - AUSSEN
058 - INNEN	058 - INNEN	058 - INNEN	058 - INNEN
059 - AUSSEN	059 - AUSSEN	059 - AUSSEN	059 - AUSSEN
060 - INNEN	060 - INNEN	060 - INNEN	060 - INNEN
061 - AUSSEN	061 - AUSSEN	061 - AUSSEN	061 - AUSSEN
062 - INNEN	062 - INNEN	062 - INNEN	062 - INNEN
063 - AUSSEN	063 - AUSSEN	063 - AUSSEN	063 - AUSSEN
064 - INNEN	064 - INNEN	064 - INNEN	064 - INNEN
065 - AUSSEN	065 - AUSSEN	065 - AUSSEN	065 - AUSSEN
066 - INNEN	066 - INNEN	066 - INNEN	066 - INNEN
067 - AUSSEN	067 - AUSSEN	067 - AUSSEN	067 - AUSSEN
068 - INNEN	068 - INNEN	068 - INNEN	068 - INNEN
069 - AUSSEN	069 - AUSSEN	069 - AUSSEN	069 - AUSSEN
070 - INNEN	070 - INNEN	070 - INNEN	070 - INNEN
071 - AUSSEN	071 - AUSSEN	071 - AUSSEN	071 - AUSSEN
072 - INNEN	072 - INNEN	072 - INNEN	072 - INNEN
073 - AUSSEN	073 - AUSSEN	073 - AUSSEN	073 - AUSSEN
074 - INNEN	074 - INNEN	074 - INNEN	074 - INNEN
075 - AUSSEN	075 - AUSSEN	075 - AUSSEN	075 - AUSSEN
076 - INNEN	076 - INNEN	076 - INNEN	076 - INNEN
077 - AUSSEN	077 - AUSSEN	077 - AUSSEN	077 - AUSSEN
078 - INNEN	078 - INNEN	078 - INNEN	078 - INNEN
079 - AUSSEN	079 - AUSSEN	079 - AUSSEN	079 - AUSSEN
080 - INNEN	080 - INNEN	080 - INNEN	080 - INNEN
081 - AUSSEN	081 - AUSSEN	081 - AUSSEN	081 - AUSSEN
082 - INNEN	082 - INNEN	082 - INNEN	082 - INNEN
083 - AUSSEN	083 - AUSSEN	083 - AUSSEN	083 - AUSSEN
084 - INNEN	084 - INNEN	084 - INNEN	084 - INNEN
085 - AUSSEN	085 - AUSSEN	085 - AUSSEN	085 - AUSSEN
086 - INNEN	086 - INNEN	086 - INNEN	086 - INNEN
087 - AUSSEN	087 - AUSSEN	087 - AUSSEN	087 - AUSSEN
088 - INNEN	088 - INNEN	088 - INNEN	088 - INNEN
089 - AUSSEN	089 - AUSSEN	089 - AUSSEN	089 - AUSSEN
090 - INNEN	090 - INNEN	090 - INNEN	090 - INNEN
091 - AUSSEN	091 - AUSSEN	091 - AUSSEN	091 - AUSSEN
092 - INNEN	092 - INNEN	092 - INNEN	092 - INNEN
093 - AUSSEN	093 - AUSSEN	093 - AUSSEN	093 - AUSSEN
094 - INNEN	094 - INNEN	094 - INNEN	094 - INNEN
095 - AUSSEN	095 - AUSSEN	095 - AUSSEN	095 - AUSSEN
096 - INNEN	096 - INNEN	096 - INNEN	096 - INNEN
097 - AUSSEN	097 - AUSSEN	097 - AUSSEN	097 - AUSSEN
098 - INNEN	098 - INNEN	098 - INNEN	098 - INNEN
099 - AUSSEN	099 - AUSSEN	099 - AUSSEN	099 - AUSSEN
100 - INNEN	100 - INNEN	100 - INNEN	100 - INNEN



**GRUNDRISS
ZUGANG TOP 3**



2. OBERGESCHOSS

BESTANDSPLAN 1:100

FÜR DIE WOHNUNG TOP 3
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

GNÜ. NR. 143/2; EZ 240, KAT. GEM. '51' 1 GUNTRAMSDORF

GRUNDRISS: 2.OG; 3.OG	1:100	PAPE
SCHNITT 1-1	1:100	

LEGENDE:		BAUELEMENTE:	
BESTAND	ZIEGEL	MAUERWERK	UNTERSCHRIFTEN
AUSBAU	EISEN		
NEUWE	PUTZ		
REINIG	TROCKENBAU		
STÄRKE	METALL		

BAUWERKER:

ING. ANDREAS PROZDIL
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

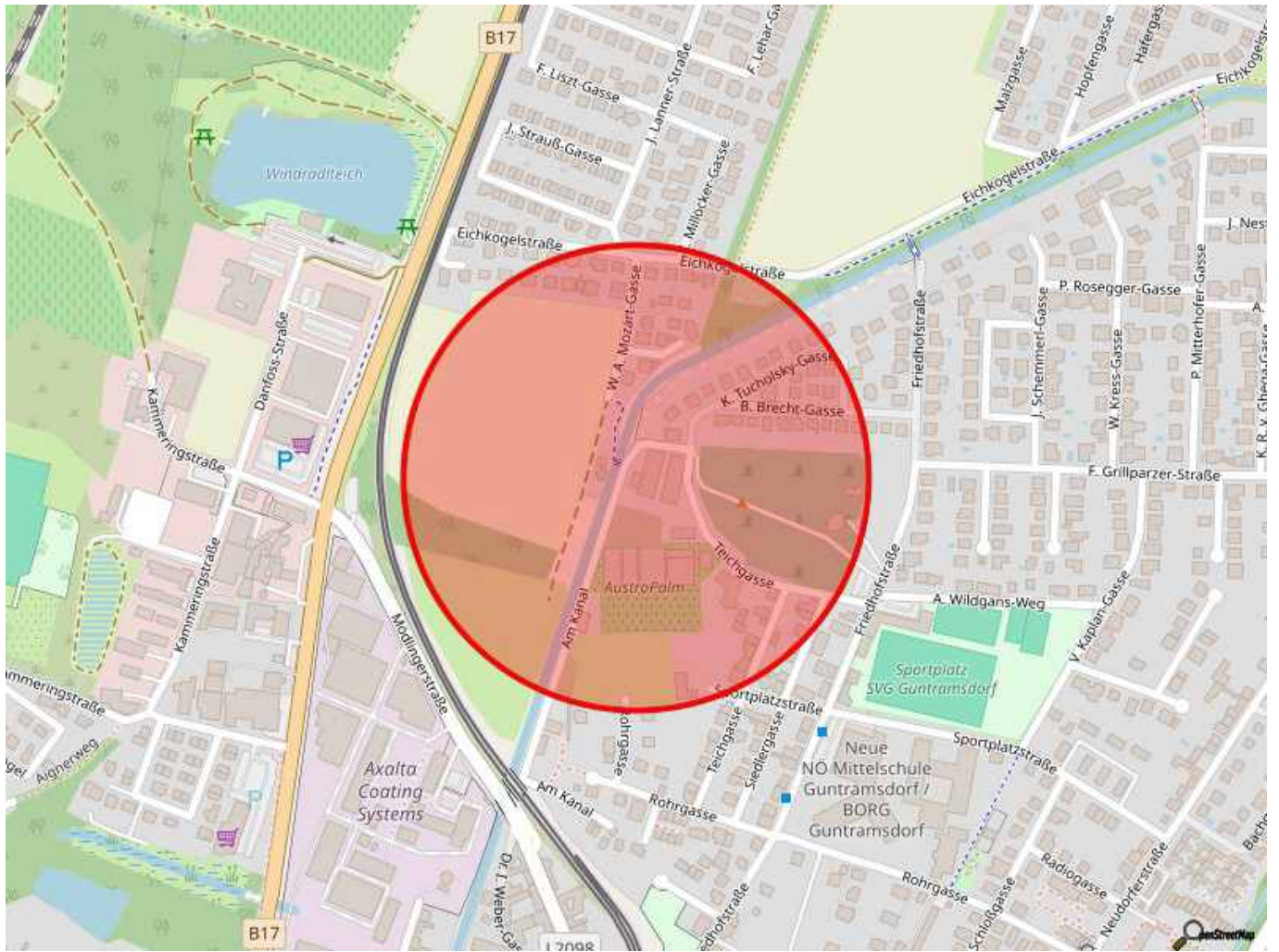
GRUNDEIGENTÜMER:

ING. ANDREAS PROZDIL
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

PLANVERFASSTER:

ING. ANDREAS PROZDIL
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

BADEN 15.09.2023 JPF LKS



Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Loft befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1930, idyllisch an einer Wehr gelegen und wurde 2014 umfassend kernsaniert. Ca. 2020 wurden neue Fenster, dreifachverglast, eingebaut. Es bietet auf ca. 205 m² Nutzfläche für ein einzigartiges Wohn- und/oder Arbeitsgefühl.

Über einen kleinen Vorraumbereich die Stufen hinauf, gelangen Sie in eine großzügige, ca. 100 m² große Wohnküche mit Eiche-Parkett gebleicht, welche das Herzstück des Lofts bildet und überzeugt durch ihre Offenheit und Helligkeit. Zudem bietet ein schöner, mittig platzierter Ofen die dazugehörige Gemütlichkeit. Die Heizquelle bietet eine Luftwärmepumpe.

Die Küche ist mit hochwertigen Neff-Geräten ausgestattet, darunter ein Dampf-Backofen, ein Backrohr und ein neuer Geschirrspüler. Zudem gibt es ein separates WC und einen geräumigen Abstellbereich.

Über eine stilvolle Wendeltreppe erreichen Sie die Galerie, die zu zwei großzügigen Zimmer führt – eines davon mit ca. 35 m², das andere mit ca. 28 m². Das eine Zimmer könnte auch noch abgetrennt werden und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das moderne, helle Bad ist mit einer walk-in Dusche und einer Whirl-Badewanne sowie einem weiteren WC ausgestattet und bietet Ihnen eine Wohlfühloase. Ein großer Abstellraum vervollständigt das Obergeschoss.

Aufgrund der Räumlichkeiten eignet sich dieses Loft nicht nur für Wohnzwecke, sondern auch perfekt als Büro/Atelier oder auch kombiniert. Das gesamte Loft ist klimatisiert und alarmgesichert.

Die Highlights dieser Immobilie:

- Luftwärmepumpe, Klima
- ca. 22 m² große Terrasse mit Weitblick
- ca. 3,5 bis ca. 8 m Raumhöhe, einzigartiges Ambiente
- Stellplatz und Garage mit elektr. Tor
- Idyllische Lage an der Wehr

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 400,-

Lage und Infrastruktur:

Das Loft liegt in einer ruhigen Lage direkt an einer Wehr und bietet einen schönen Weitblick Richtung Westen. Durch die Wehr, war das Objekt niemals vom Hochwasser betroffen.

Für den täglichen Bedarf sind Sie bestens versorgt – in unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Nahversorger wie Bipa, Billa, Lidl und eine Apotheke, die Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in kürzester Zeit bieten.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Teiche laden zu erholsamen Spaziergängen oder Schwimmen ein, während nahegelegene Heurige und Restaurants Ihnen die Möglichkeit bieten, regionale Köstlichkeiten zu genießen.

Die Lage bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an die Umgebung: Die Bahnhofstation Thallern ist nur ca. 5 Autominuten entfernt, was Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Über die Südbahn (A2) oder die B17 erreichen Sie in ca. 35 Minuten die Innenstadt von Wien – ideal für Pendler oder all jene, die die urbane Vielfalt der Hauptstadt genießen möchten.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.