

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

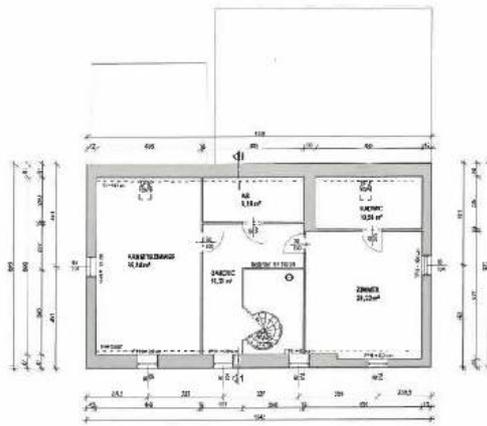
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









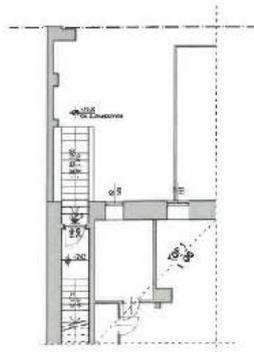


3. OBERGESCHOSS

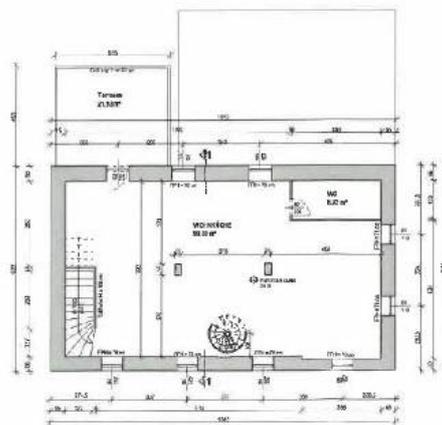


BAUTEILAUFRICHTE

BAUTEIL	BEZEICHNUNG	MASS	PROFIL
001	BAUGRUND	1.00	1.00
002	BAUGRUND	1.00	1.00
003	BAUGRUND	1.00	1.00
004	BAUGRUND	1.00	1.00
005	BAUGRUND	1.00	1.00
006	BAUGRUND	1.00	1.00
007	BAUGRUND	1.00	1.00
008	BAUGRUND	1.00	1.00
009	BAUGRUND	1.00	1.00
010	BAUGRUND	1.00	1.00
011	BAUGRUND	1.00	1.00
012	BAUGRUND	1.00	1.00
013	BAUGRUND	1.00	1.00
014	BAUGRUND	1.00	1.00
015	BAUGRUND	1.00	1.00
016	BAUGRUND	1.00	1.00
017	BAUGRUND	1.00	1.00
018	BAUGRUND	1.00	1.00
019	BAUGRUND	1.00	1.00
020	BAUGRUND	1.00	1.00
021	BAUGRUND	1.00	1.00
022	BAUGRUND	1.00	1.00
023	BAUGRUND	1.00	1.00
024	BAUGRUND	1.00	1.00
025	BAUGRUND	1.00	1.00
026	BAUGRUND	1.00	1.00
027	BAUGRUND	1.00	1.00
028	BAUGRUND	1.00	1.00
029	BAUGRUND	1.00	1.00
030	BAUGRUND	1.00	1.00
031	BAUGRUND	1.00	1.00
032	BAUGRUND	1.00	1.00
033	BAUGRUND	1.00	1.00
034	BAUGRUND	1.00	1.00
035	BAUGRUND	1.00	1.00
036	BAUGRUND	1.00	1.00
037	BAUGRUND	1.00	1.00
038	BAUGRUND	1.00	1.00
039	BAUGRUND	1.00	1.00
040	BAUGRUND	1.00	1.00
041	BAUGRUND	1.00	1.00
042	BAUGRUND	1.00	1.00
043	BAUGRUND	1.00	1.00
044	BAUGRUND	1.00	1.00
045	BAUGRUND	1.00	1.00
046	BAUGRUND	1.00	1.00
047	BAUGRUND	1.00	1.00
048	BAUGRUND	1.00	1.00
049	BAUGRUND	1.00	1.00
050	BAUGRUND	1.00	1.00



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:		BAUTEILAUFRICHTE:	
BESTAND	ZIEGEL	BAUGRUND	BAUGRUND
ZUSATZ	EISENBEZUG	BAUGRUND	BAUGRUND
NEUWE	PUZ	BAUGRUND	BAUGRUND
REYON	TROCKENBAU	BAUGRUND	BAUGRUND
STÄHLE-ILK	METALL	BAUGRUND	BAUGRUND

BAUWERBER: UNTERSCHRIFTEN

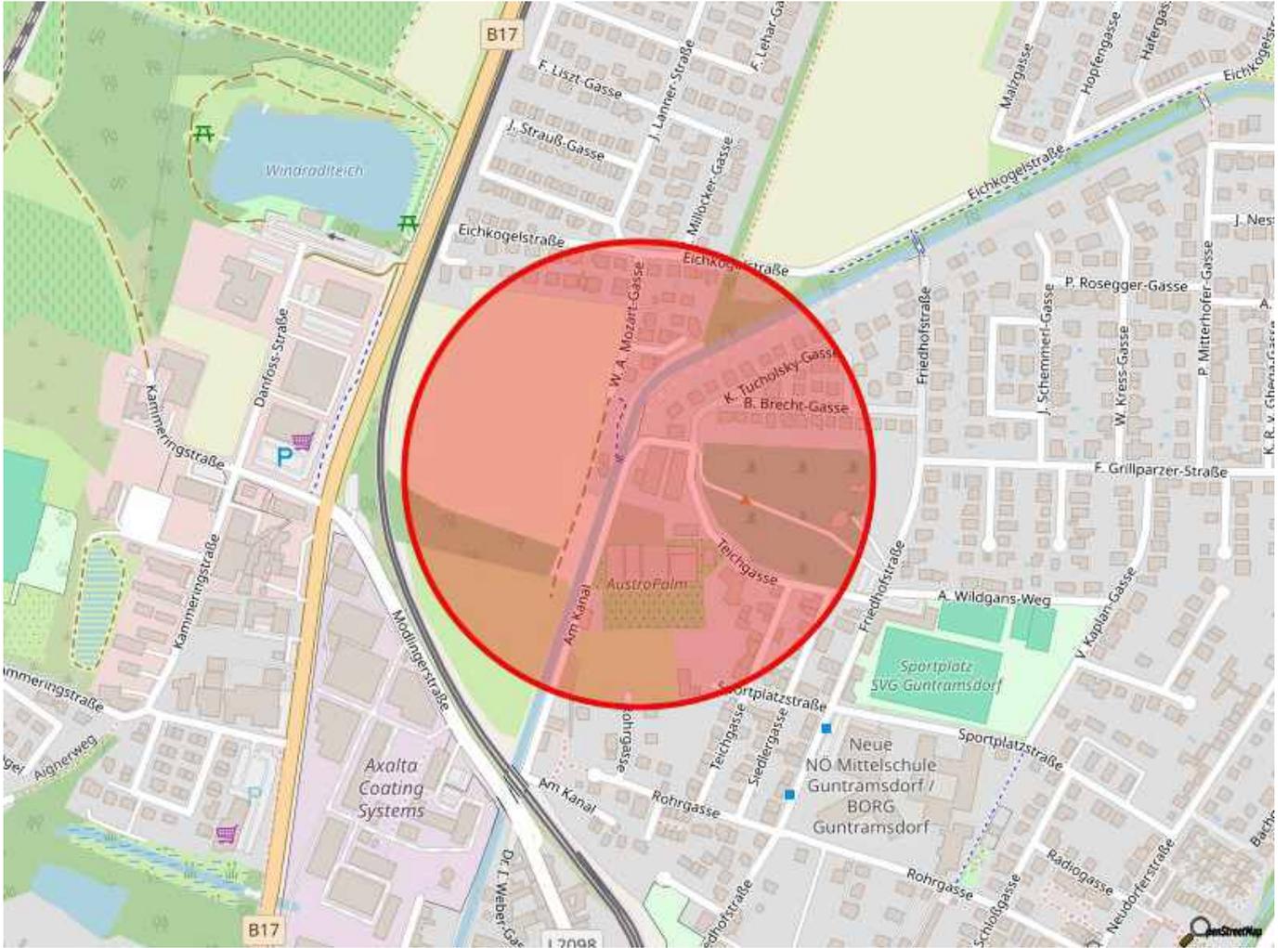
ING. ANDREAS PROZDIL
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

GRUNDEIGENTÜMER:

ING. ANDREAS PROZDIL
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

PLANVERFASSER:
ING. ANDREAS PROZDIL
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

BADEN: 15.09.2023



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.