

## **Traumhafte Doppelhaushälfte in Guntramsdorf: Erstbezug mit 5 Zimmern, Garten, Wohnkeller und Stellplätzen!**



**Objektnummer: 310730**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badnerbahnweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	206,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	93,00 m <sup>2</sup>
Keller:	76,72 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A+ 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,72
Kaufpreis:	887.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Reiter**

Friends Immobilien GmbH





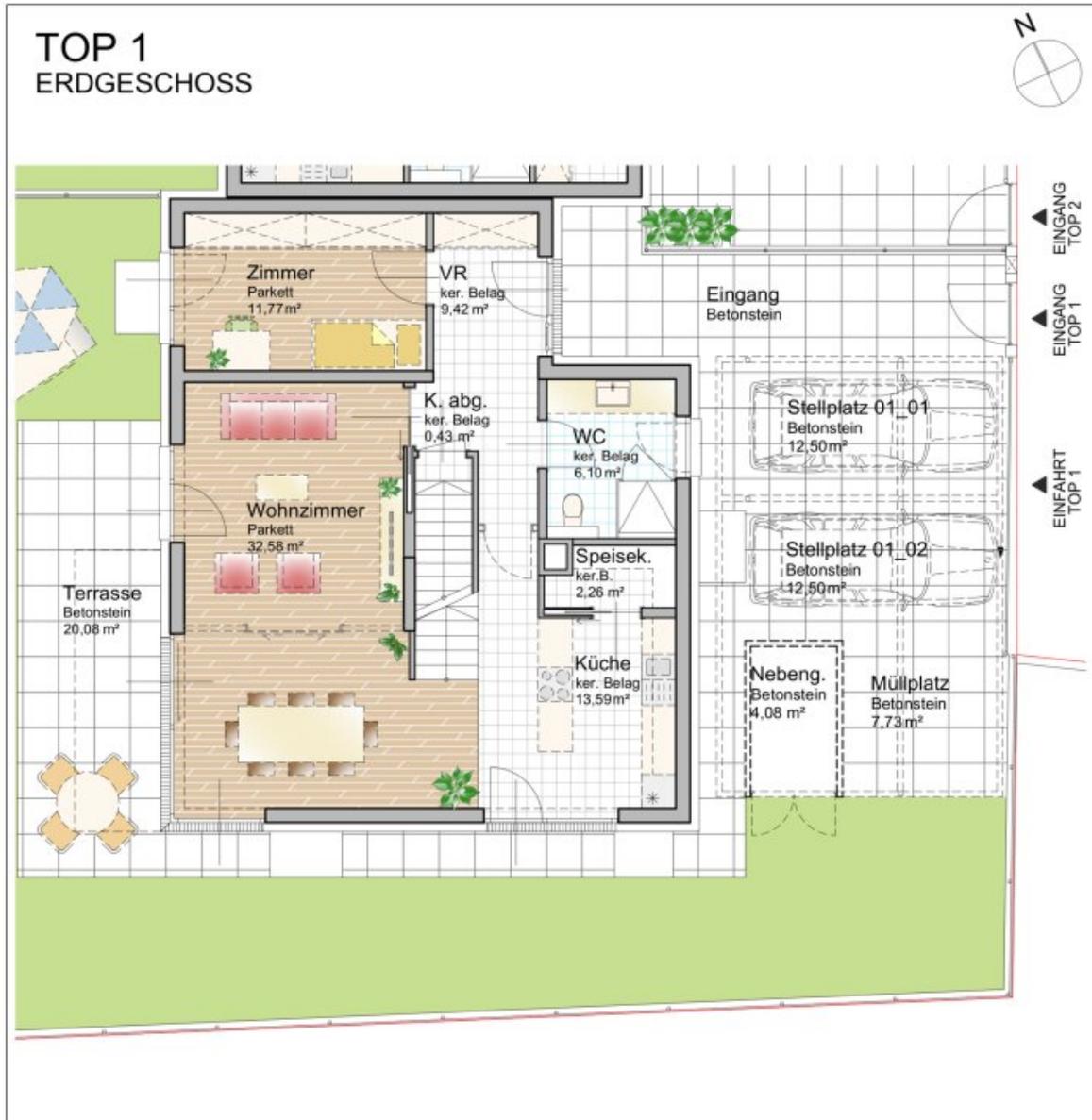




# Badnerbahnweg 8

16.12.2024  
M = 1:100

2353 Guntramsdorf



## TOP 1

KG + EG + OG

Zimmer	5	Terrassen	52,33 m <sup>2</sup> (EG+OG)
Wohnnutzfläche	130,15 m <sup>2</sup>	Eigengarten	ca. 93 m <sup>2</sup>
Keller	76,72 m <sup>2</sup>	Stellplatz	2



Weitere Änderungen der Unterlagen vorbehalten. Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, Accessoires, Sanitärausstattungen, Bodenbeläge, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben und sind als Grundlage für Einbaumöbel nicht geeignet.

*freiburg*  
immobilien

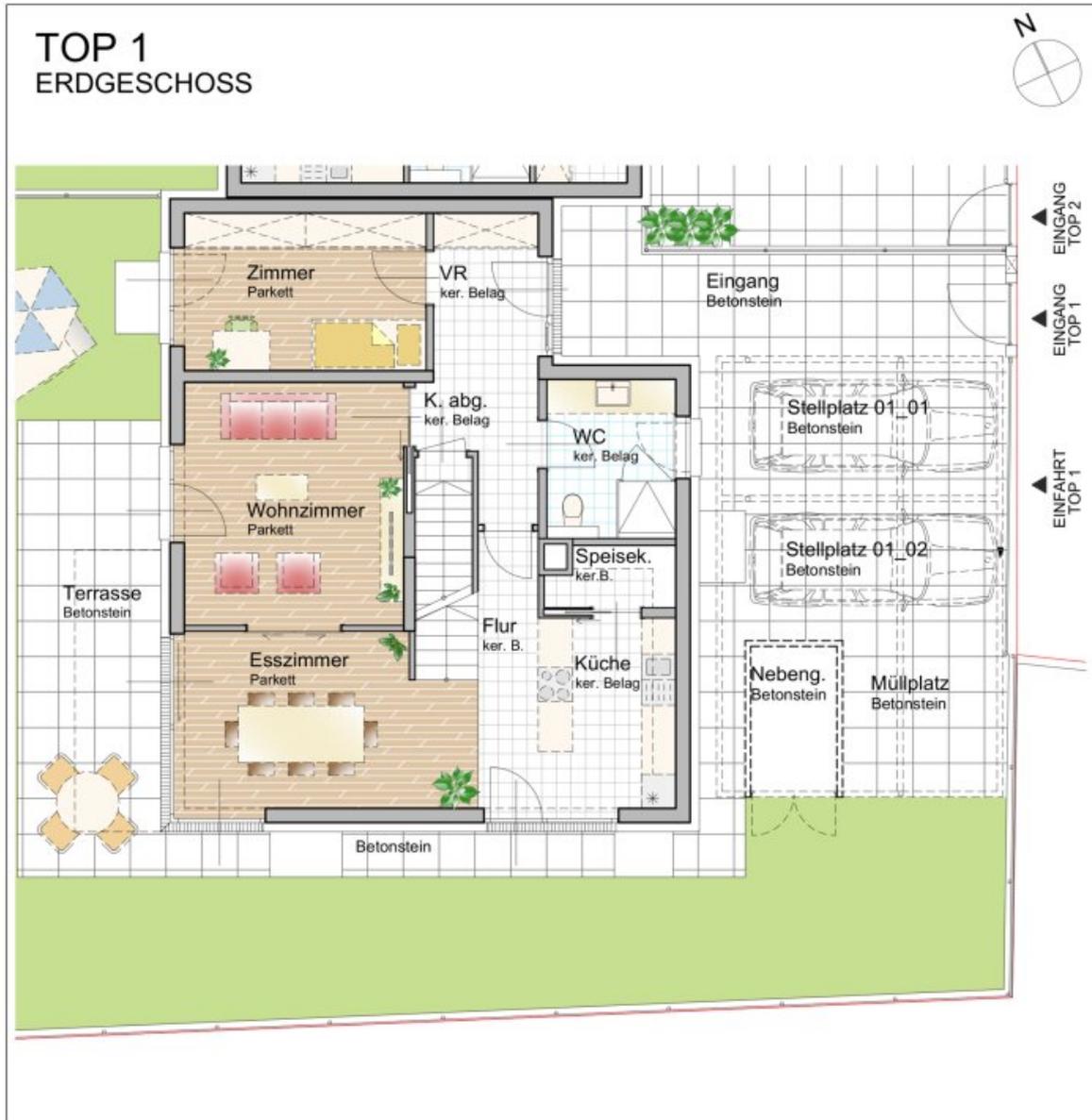
ÜBERSICHT  
Kein Maßstab



# Badnerbahnweg 8

16.12.2024  
M = 1:100

2353 Guntramsdorf



**TOP 1**  
KG + EG + OG  
Variante 2 - geänderte Raumaufteilung



Weitere Änderungen der Unterlagen vorbehalten. Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, Accessoires, Sanitärausstattungen, Bodenbeläge, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben und sind als Grundlage für Einbaumöbel nicht geeignet.

*freibau*  
immobilien

**ÜBERSICHT**  
Kein Maßstab



# Badnerbahnweg 8

16.12.2024  
kein Maßstab

2353 Guntramsdorf

## TOP 1 ERDGESCHOSS - ÜBERSICHT



### TOP 1

KG + EG + OG

Zimmer	5	Terrassen	52,33 m <sup>2</sup> (EG+OG)
Wohnnutzfläche	130,15 m <sup>2</sup>	Eigengarten	ca. 93 m <sup>2</sup>
Keller	76,72 m <sup>2</sup>	Stellplatz	2



Weitere Änderungen der Unterlagen vorbehalten. Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, Accessoires, Sanitärausstattungen, Bodenbeläge, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben und sind als Grundlage für Einbaumöbel nicht geeignet.



ÜBERSICHT  
Kein Maßstab



# Badnerbahnweg 8

16.12.2024  
kein Maßstab

2353 Guntramsdorf

## TOP 1 ERDGESCHOSS - ÜBERSICHT



## TOP 1 KG + EG + OG Variante 2 - geänderte Raumaufteilung



Weitere Änderungen der Unterlagen vorbehalten. Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, Accessoires, Sanitärausstattungen, Bodenbeläge, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben und sind als Grundlage für Einbaumöbel nicht geeignet.



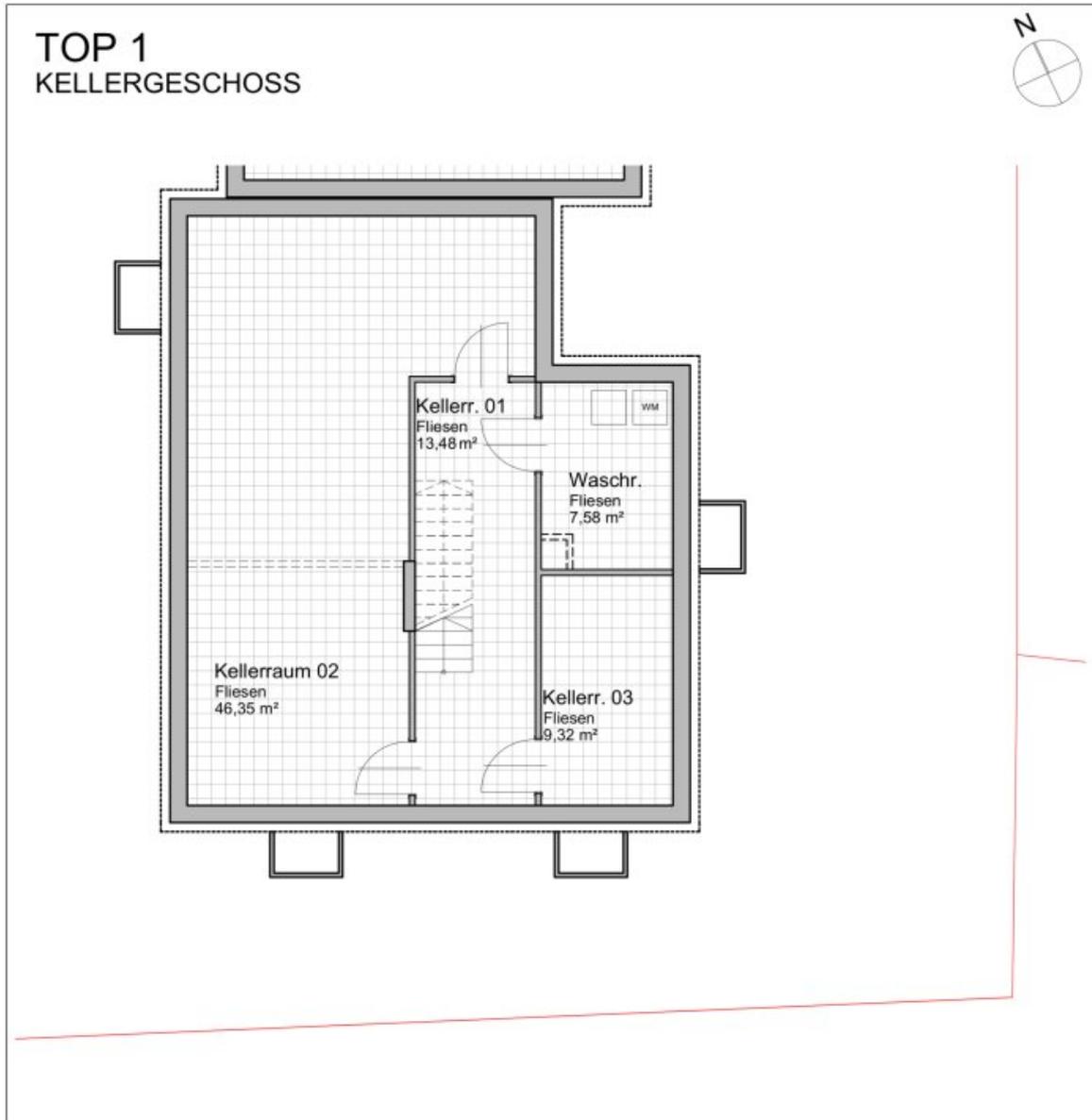
ÜBERSICHT  
Kein Maßstab



# Badnerbahnweg 8

16.12.2024  
M = 1:100

2353 Guntramsdorf



## TOP 1

KG + EG + OG

Zimmer	5	Terrassen	52,33 m <sup>2</sup> (EG+OG)
Wohnnutzfläche	130,15 m <sup>2</sup>	Eigengarten	ca. 93 m <sup>2</sup>
Keller	76,72 m <sup>2</sup>	Stellplatz	2



Weitere Änderungen der Unterlagen vorbehalten. Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, Accessoires, Sanitär- und Bodenbeläge, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben und sind als Grundlage für Einbaumöbel nicht geeignet.

*freiburg*  
immobilien

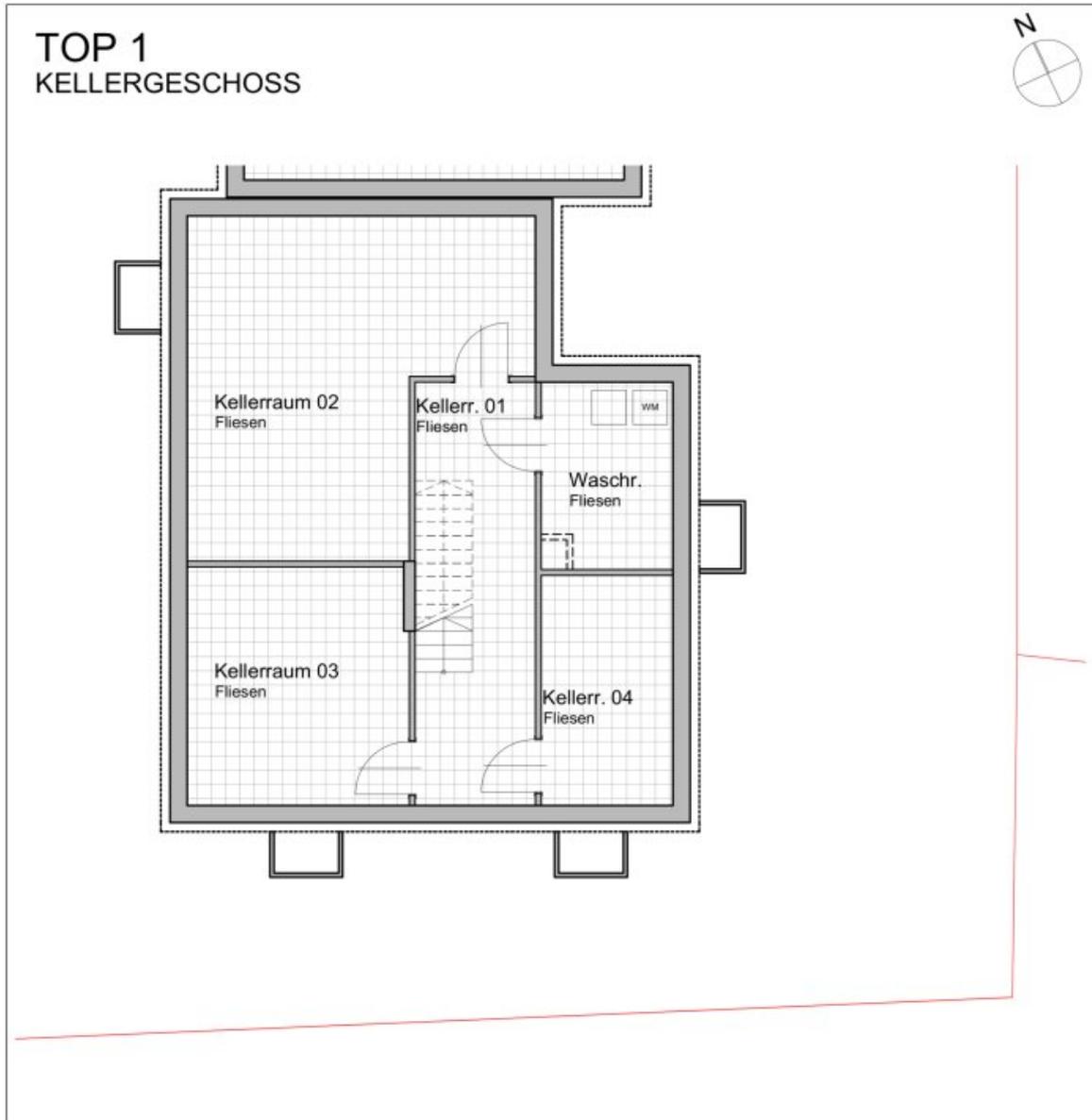
**ÜBERSICHT**  
Kein Maßstab



# Badnerbahnweg 8

16.12.2024  
M = 1:100

2353 Guntramsdorf



TOP 1  
KG + EG + OG  
Variante 2 - geänderte Raumaufteilung



Weitere Änderungen der Unterlagen vorbehalten. Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, Accessoires, Sanitär- und Bodenbeläge, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben und sind als Grundlage für Einbaumöbel nicht geeignet.

*freiburg*  
immobilien

ÜBERSICHT  
Kein Maßstab

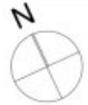


# Badnerbahnweg 8

16.12.2024  
M = 1:100

2353 Guntramsdorf

## TOP 1 OBERGESCHOSS



### TOP 1

KG + EG + OG

Zimmer	5	Terrassen	52,33 m <sup>2</sup> (EG+OG)
Wohnnutzfläche	130,15 m <sup>2</sup>	Eigengarten	ca. 93 m <sup>2</sup>
Keller	76,72 m <sup>2</sup>	Stellplatz	2



Weitere Änderungen der Unterlagen vorbehalten. Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, Accessoires, Sanitär- und Heizungsanlagen, Bodenbeläge, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben und sind als Grundlage für Einbaumöbel nicht geeignet.

*freibau*  
immobilien



ÜBERSICHT  
Kein Maßstab



# Badnerbahnweg 8

16.12.2024  
M = 1:100

2353 Guntramsdorf

## TOP 1 OBERGESCHOSS



## TOP 1 KG + EG + OG Variante 2 - geänderte Raumaufteilung



Weitere Änderungen der Unterlagen vorbehalten. Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, Accessoires, SanitärAusstattungen, Bodenbeläge, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben und sind als Grundlage für Einbaumöbel nicht geeignet.



ÜBERSICHT  
Kein Maßstab



## Objektbeschreibung

Im Herzen von Guntramsdorf steht eine neu errichtete Doppelhaushälfte zum Verkauf. Die Ausstattung ist belagsfertig, sodass Sie die Innenraumgestaltung ganz nach Ihren eigenen Wünschen umsetzen können.

**Kaufpreis inkl. Grundstück: € 887.500,--**

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, nur das Haus zu erwerben und das Grundstück zu pachten. Die genauen Details dazu erläutern wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über fünf lichtdurchflutete Zimmer, die eine harmonische Verbindung von modernem Stil und gemütlichem Wohnambiente schaffen. Ob für Familien, Paare oder Singles, dieser Raum bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Der liebevoll gestaltete kleine Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Freunden grillen oder einfach nur die Ruhe genießen. Zudem stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, die Ihnen das Parken Ihrer Fahrzeuge erleichtern und zusätzlichen Komfort bieten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei Badezimmer und zwei WCs, was den Alltag besonders angenehm gestaltet. So haben Sie genug Platz und Privatsphäre für die gesamte Familie. Die moderne Ausstattung und hochwertige Materialien sorgen für ein elegantes Wohnambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Guntramsdorf ist nicht nur für seine Naturnähe bekannt, sondern auch für die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, dem Bahnhof oder der Straßenbahn – Sie erreichen die Wiener Innenstadt in kürzester Zeit und genießen dennoch die Ruhe eines Vororts.

Und das Beste: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. So wird der Alltag für Sie und Ihre Familie zum Kinderspiel.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein modernes Zuhause in einer beliebten Lage zu erwerben. Lassen Sie sich von der Lebensqualität in Guntramsdorf begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Das Doppelhaus ist **ost-west-orientiert** und unterkellert. Für jedes Haus ist die Möglichkeit zur

Aufstellung einer Gartengerätehütte vorgesehen. Ein Platz für die Mülltonnen ist ebenfalls für jedes Haus eingeplant. Pro Haus werden **zwei PKW-Abstellplätze** errichtet, mit der Möglichkeit einer Überdachung mittels Carport.

## **KELLERGESCHOSS**

- Bodenplatte und Kellerwände werden in **Dichtbeton** ausgeführt.
- Der Stiegenaufgang zum Erdgeschoss besteht aus einer Stahlbetonfertigstiege, die roh für die Belegung mit Laminat oder Fliesen vorbereitet ist.
- Ein Handlauf ist nicht vorgesehen (dieser ist vom Käufer zu montieren).
- Fußbodenaufbau für Fußbodenheizung: Estrich auf Trittschalldämmung und Wärmedämmung bzw. Splittausgleich in allen Räumen mit Fußboden-Heizsystem.
- Für die Türen werden **Stahlzargen** im Keller eingebaut.

## **ERDGESCHOSS**

- Tragendes Mauerwerk aus keramischen Hohlblocksteinen (25 cm stark).
- Säulen und Stützen gemauert bzw. aus Stahlbeton.
- Zwischenwände aus Metallständerwänden, beidseitig mit Gipskartonplatten verkleidet.
- Reihenhaustrennwände bestehen aus zwei Ziegelmassivwänden (jeweils 25 cm stark) mit einer 3 cm Trittschalldämmplatte dazwischen.
- Sämtliche tragenden und nicht tragenden Wände werden mit **Gips-Maschinenputz** versehen. In den Nassräumen wird Kalk-Zement-Maschinenputz verwendet.

- Decke über EG als **Massivdecke** (Ortbeton oder Elementdecke), Fugen werden verschlossen.
- Fußbodenaufbau für Fußbodenheizung: Estrich auf Trittschalldämmung und Wärmedämmung bzw. Splittausgleich in allen Räumen mit Fußboden-Heizsystem.
- Öffnungen für Innentüren werden für Holz-Umfassungszargen vorbereitet.
- Der Stiegenaufgang zum Obergeschoss besteht aus einer Stahlbetonfertigstiege, die roh für die Belegung mit Laminat oder Fliesen vorbereitet ist.
- Ein Handlauf ist nicht vorgesehen (dieser ist vom Käufer zu montieren).

## 1. OBERGESCHOSS

- Tragendes Mauerwerk aus keramischen Hohlblocksteinen (25 cm stark).
- Sämtliche tragenden Wände werden mit **Gips-Maschinenputz** versehen. In den Nassräumen wird Kalk-Zement-Maschinenputz verwendet.
- Fußbodenaufbau für Fußbodenheizung: Estrich auf Trittschalldämmung und Wärmedämmung bzw. Splittausgleich in allen Räumen mit Fußboden-Heizsystem.
- Öffnungen für Innentüren werden für Holz-Umfassungszargen vorbereitet.

## TERRASSEN UND BALKONE

- Die Terrassen werden thermisch getrennt ausgebildet.
- Alle Terrassen erhalten eine U-Betonplatte (8 cm unter fertiger Höhe), vorbereitet für die individuelle Belegung durch den Käufer.

- Die Balkone und Terrassen im Obergeschoss werden gemäß Energieausweis wärme gedämmt und abgedichtet.
- Anschlussisolierung für Terrassen- und Balkontüren mit Flüssigfolie.
- Vorgesehen für Plattenbelag im Kiesbett.

## **FASSADE UND AUSSENWANDDÄMMUNG**

- Fassadendämmplatten **EPS-F-Plus** werden gemäß Energieausweis nach den Herstellerangaben und inkl. mehrfarbigem Abrieb (Farbgestaltung nach Vorgabe des Bauherrn) angebracht.
- Im Obergeschoss wird teilweise eine hinterlüftete Blechfassade passend zur Dachfläche hergestellt.

## **FLACHDACH UND SPENGLERARBEITEN**

- Flachdach mit Bekiesung und Gefälleausbildung aus Gefälledämmplatten.
- FPO-Abdichtung (1,8 mm) gemäß ÖNORM mit Dämmung gemäß Energieausweis.
- Sämtliche Spenglerarbeiten (Schrägdach, Fassade, Attika, Ortgänge, Rinnen, Abfallrohre) werden in beschichtetem Aluminium ausgeführt.

## **FENSTER**

- Kunststofffenster mit Alu-Deckschale und 3-fach-Isolierverglasung (gemäß Energieausweis).
- Fenster teilweise als Dreh-Kippfenster, Terrassentüren als Schiebetüren oder

Fenstertüren (siehe Vertragspläne).

- Außenseite der Fenster wird farblich mit Alu-Deckschale gemäß Bemusterung durch den Bauherrn gestaltet.
- Schiebetüren und Terrassentüren aus ESG-Sicherheitsglas.
- Außenfensterbänke aus Aluminium, Innenfensterbänke aus weiß beschichtetem Kunststoff.

## **BESCHATTUNG**

- Vorsatzrollladen bzw. Raffstore mit Elektroantrieb gemäß Vertragsplan.

## **TÜREN**

- Keine Innentüren im Lieferumfang enthalten.
- Hauseingangstür aus Aluminium mit Fixteil und ESG-Sicherheitsglas (Satinato).
- Mehrfachverriegelung mit Sicherheitsbeschlag aus Edelstahl.
- Außen Stoßgriff, innen Drücker.

## **HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG**

- Wärmeversorgung über Luftwärmepumpe je Doppelhaus.
- Fußbodenheizung mit Regelung über Raumthermostat und Außenfühler im Wohnzimmer.

- Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Luftwärmepumpe.
- Kaltwasserzählung erfolgt über einen Subzähler je Haus.

## **WANDBELÄGE UND BODENBELÄGE**

- Keine Wand- und Bodenbeläge im Lieferumfang enthalten.
- Terrassen als U-Beton (8 cm unter fertiger Höhe).
- Terrassen und Balkone im Obergeschoss vorbereitet für Belag im Kiesbett.

## **SANITÄREINHEITEN**

- Kalt- und Warmwasseranschlüsse sind vorhanden.
- Ausgeführt wird nur die Unterputz-Installation bis zu den Anschlussmöglichkeiten.
- Einrichtungsgegenstände werden nicht geliefert.

## **LÜFTUNG**

- Absaugung mittels Limodor im Bad und WC.

## **AUSSENBEREICHE**

- Briefkästen werden im Zugangsbereich an der Fassade montiert.
- Zugangswege mit Asphalt oder Pflasterungen befestigt.

- Streifen aus Traufenschotter umlaufend um das Doppelhaus (seitlich durch Raseneinfassungssteine begrenzt).
- Geländemodellierung gemäß Ausführungsplänen.
- PKW-Abstellflächen mit Sickersteinen im Sandbett oder Asphalt.
- Gartengestaltung als Grobplanum, Feinplanum und Rasensaat erfolgen durch den Käufer.
- Die Eigengärten werden mit einem Stabgitterzaun (Höhe gemäß Vertragsplan) begrenzt.
- Technisch bedingte Böschungen, Schachtdeckel und Entwässerungseinrichtungen können auf Eigengrund erforderlich sein.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter [+4369917260427](tel:+4369917260427) oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <250m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap