

Einfamilienhaus – Guntramsdorf – Ruhelage !

Einfamilienhaus · 2353 Guntramsdorf

ZU VERKAUFEN
995.000 €

180 m²	5	661 m²
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer	Grundstück

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	180 m²	Objektart	Einfamilienhaus
Grundstück	661 m²	Vermarktung	Zu Verkaufen
Zimmer	5	Objektnummer	O2100169323

Beschreibung

Stilvolles Einfamilienhaus in Ruhelage mit großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von ca. 270 m² (Erd- und Dachgeschoss ca. 180 m², Keller ca. 90 m²) wurde in den 1970er Jahren errichtet und 2013 umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Dach, Fenster mit 3-fach-Verglasung, eine 22 cm starke Thermofassade sowie sämtliche Leitungen (Heizung, Wasser, Elektro) erneuert.

Grundstücksfläche gesamt: ca. 661m²

Raumaufteilung
Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit 4 m breiter Glasfalttür zum Wintergarten
- Moderne Küche (Marke Breitschopf, Maßanfertigung vom Tischler) mit Naturstein-Arbeitsplatten, Kochinsel (90 cm Induktionsfeld), hochwertigen Einbaugeräten und Essbereich
- Zusätzliches Zimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Zugang zum Wintergarten und dem ca. 661 m² großen Garten über jeweils 4 m breite Glasfalttüren vom Wohnzimmer und der Küche

Dachgeschoss:

- Drei Schlafzimmer
- Großzügige Galerie (derzeit als Fitnessbereich genutzt)
- Modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Regendusche, Doppelwaschbecken
- Separates WC

Keller:

- WC
- Waschküche
- Wein-/Partykeller
- Technikraum
- Werkstatt
- Großer Lagerraum

Außenbereich:

- Sonniger, gepflegter Garten mit altem Obstbaumbestand (Marillen-, Kirsch- und Zwetschkenbäume)
- Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse

Ausstattung & Extras:

- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus
- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Elektrische Beschattung mit Aluminium-Lamellen
- Velux-Beschattung für Dachflächenfenster (funk- und zentralgesteuert)
- SAT-Anschluss; Anschlussmöglichkeit für A1-TV, Streamingdienste etc.

- Fußbodenheizung mittels Brennwert-Gasetagenheizung
- Schwedenofen (8 kW) im Wohnzimmer
- Holzböden in Wohnräumen und Stiegenhaus, Fliesen in den Nassbereichen

Ein Umbau auf eine Wärmepumpe ist mit geringem Aufwand und überschaubaren Kosten möglich.

Möblierung:

- Hochwertige Küche (Breitschopf) im Kaufpreis inkludiert
- Weitere Möbel nach Absprache bzw. Vereinbarung

Lage:

- Ruhige, grüne Wohnlage
- Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung
- Sehr gute Anbindung: Busverbindungen, Schnellbahnlinie 2, Bahnhof Thallern, Badner Bahn (Bahnhof Guntramsdorf)
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Kaufpreis: EUR 995.000,–

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintrag ins Grundbuch
- 3 % Maklerprovision + 20 % USt.
- ca. 1–2 % + 20 % USt. Vertragserrichtungskosten beim Notar

(Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis)

Bei Fragen oder bezüglich eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne unter 0676/ 325 26 42 oder per Mail unter d.brazda@immo.express zur Verfügung, Frau Brazda

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ausstattung

Gartennutzung | Keller

Weitere Details

Bezirk	**Mödling**
Lage	**Guntramsdorf**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Wohnfläche	**180 m²**
Gesamtfläche	**270 m²**
Kellerfläche	**90 m²**
Verfügbar ab	**Nach Vereinbarung**

Energieausweis

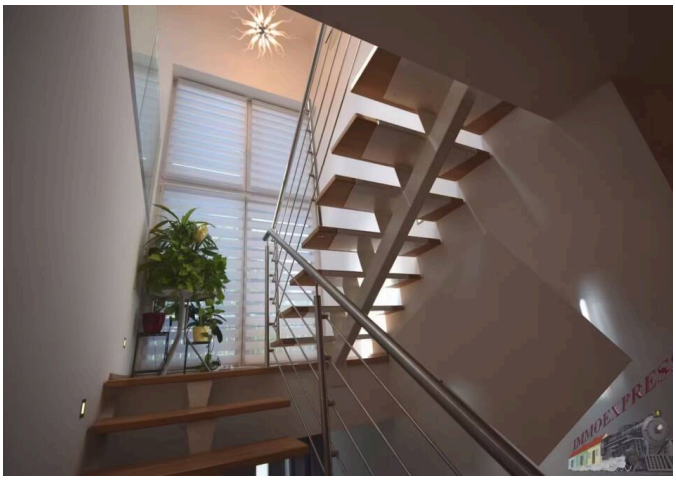
Energieklasse	B
Kennwert	48,90 kWh/(m²*a)

Impressionen

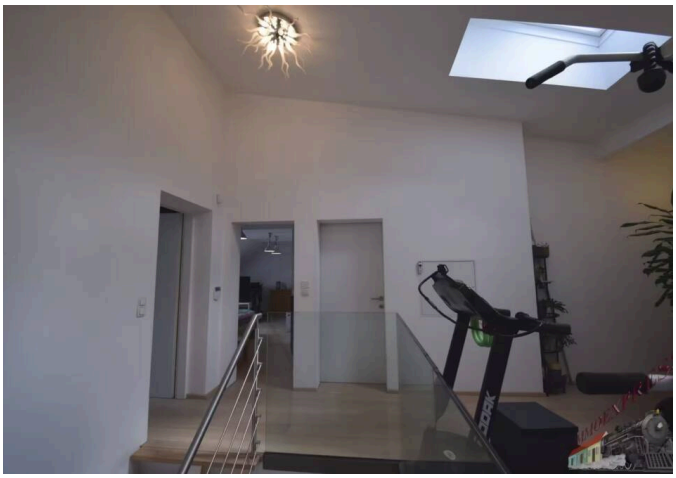








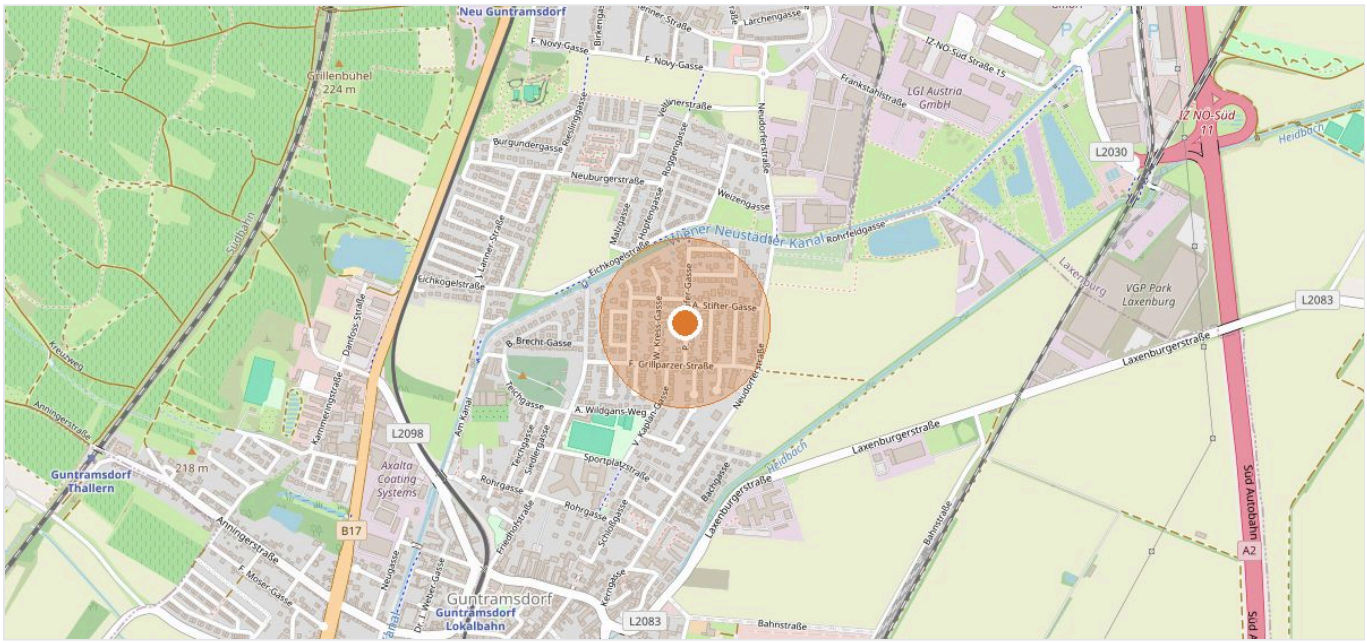








Lage



2353 Guntramsdorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ihr Ansprechpartner



Daniela Brazda

Mobil +43 676 32 52 642

E-Mail d.brazda@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Online ansehen: https://immo.express/?p=296101

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.