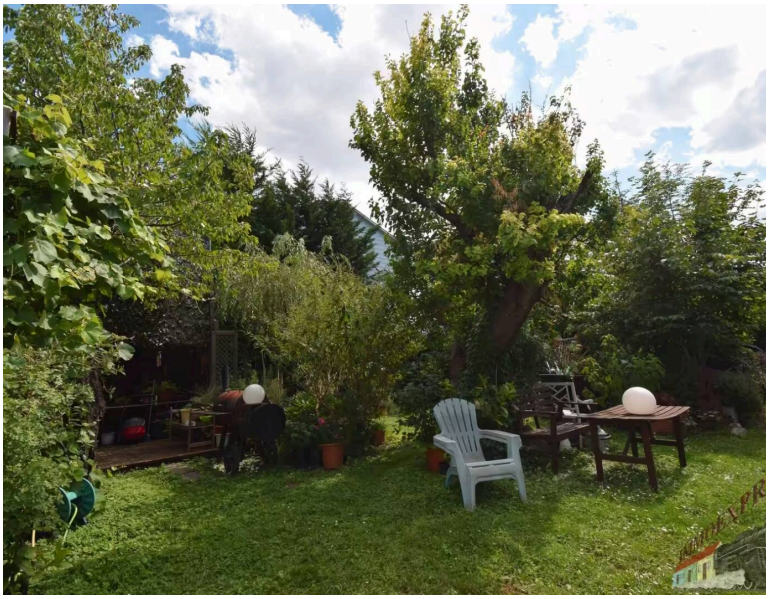
EXPOSÉ

Objektnummer O2100169323 · Stand 18.11.2026



Einfamilienhaus – Guntramsdorf – Ruhelage !

2353 Guntramsdorf

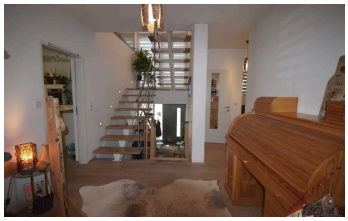
ZU VERKAUFEN

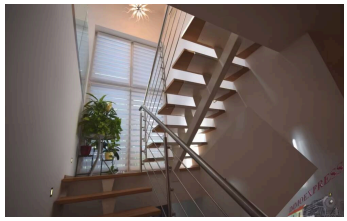
995.000 €

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

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

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)**

IHR ANSPRECHPARTNER

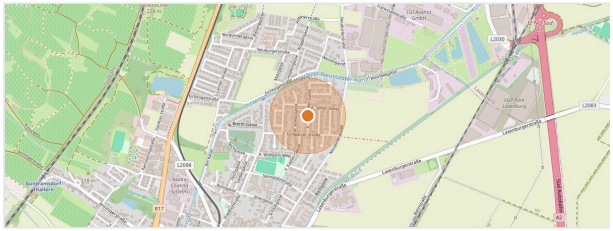


Daniela Brazda
Mobil: +43 676 32 52 642
E-Mail: d.brazda@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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. Online ansehen: https://immo.express/?p=296101