

## **FAMILIENIDYLLE - Einfamilienhaus mit viel Potential in gepflegter Wohnsiedlung - 3D RUNDGANG**



**Objektnummer: 1561**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuehand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2353 Guntramsdorf           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1986                        |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 127,90 m²                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 200,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                           |
| <b>Bäder:</b>            | 2                           |
| <b>WC:</b>               | 2                           |
| <b>Balkone:</b>          | 1                           |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                           |
| <b>Keller:</b>           | 71,30 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 85,90 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 599.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



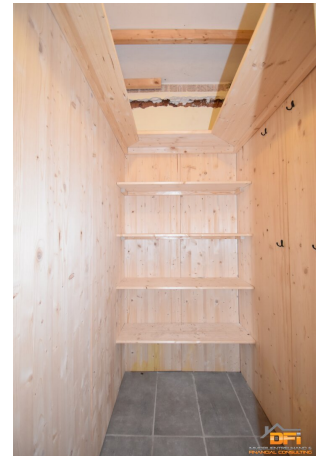
**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.**

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2

















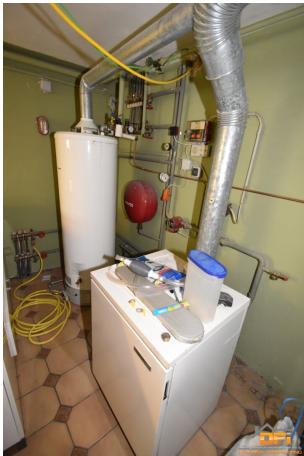






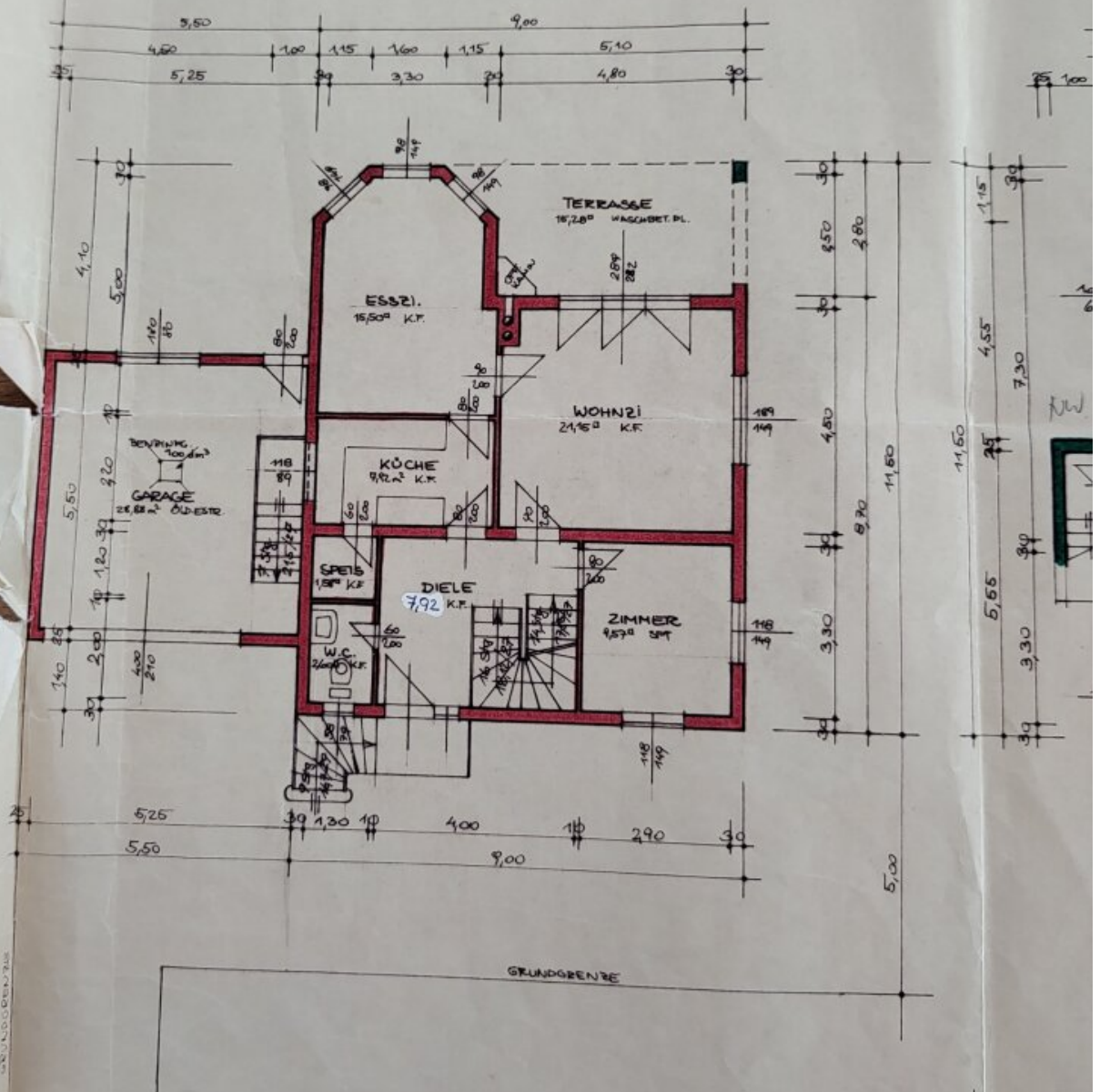




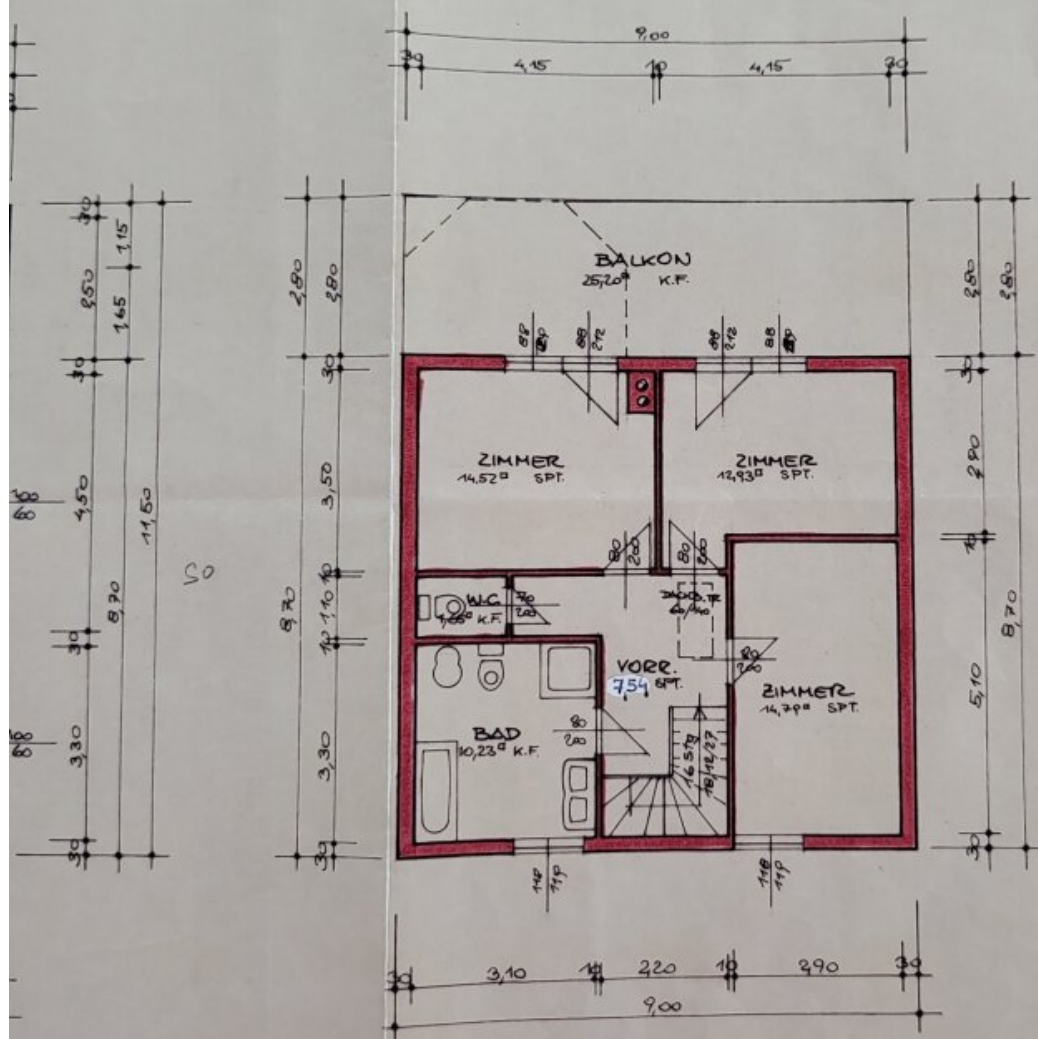




# ERDGESCHOSS

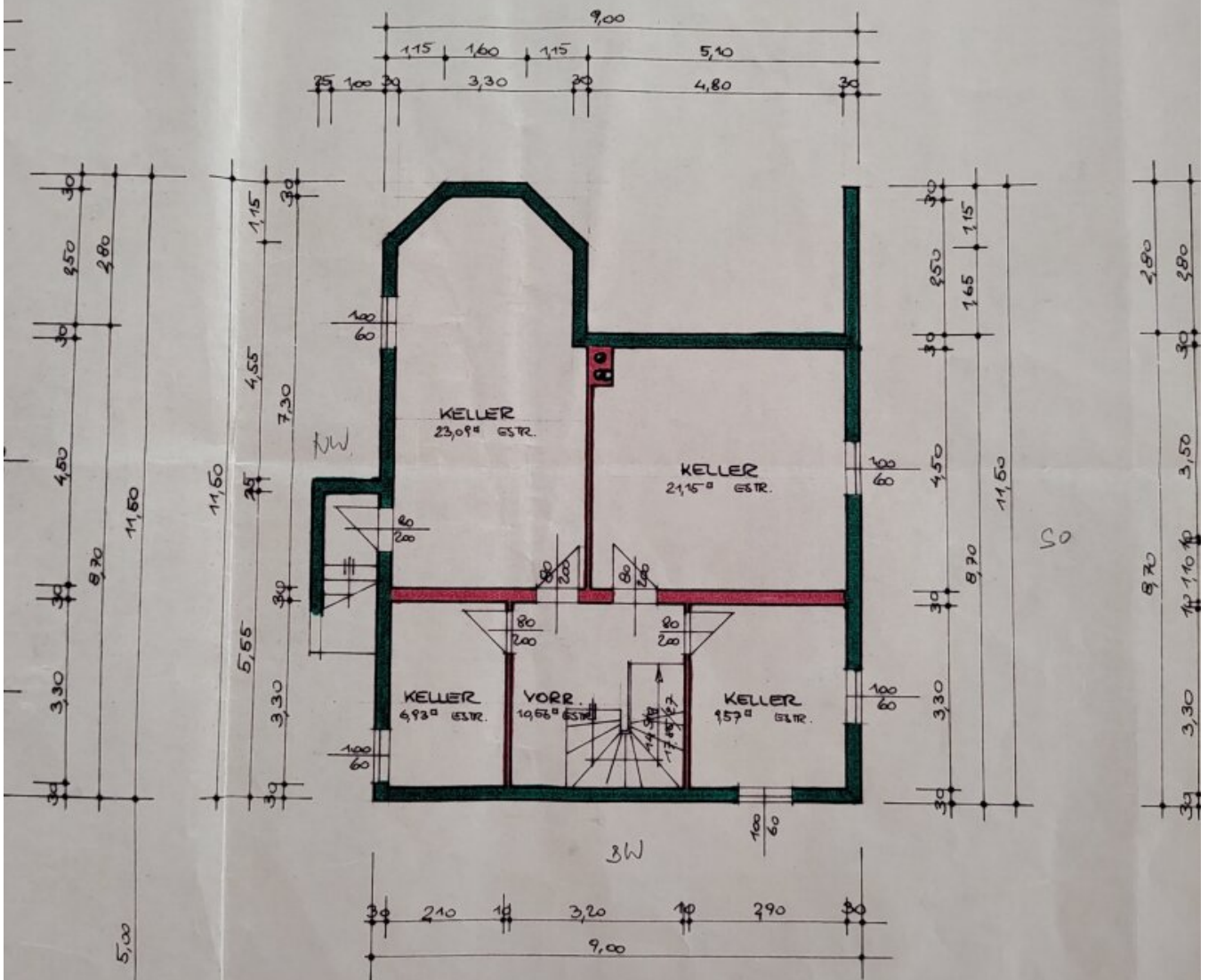


SCHN


$$127,90 \text{ m}^2$$

KELLER

NO



## Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes Einfamilienhaus mit Potential zum sofortigen Ankauf an:

### Einfamilienhaus mit großem Potential in exklusiver Lage

Das **ca. 1986 erbaute Einfamilienhaus** befindet sich in einer Sackgasse in einer der exklusivsten Wohnsiedlungen Guntramsdorfs.

Das **Grundstück** mit **rd. 661m<sup>2</sup> Gesamtfläche** bietet, genauso wie das Haus, unglaublich viele Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für eigene Ideen.

Der Grundriss gestaltet sich wie folgt:

**Keller:** der Keller mit einer Fläche von **rd. 72m<sup>2</sup> (zzgl. Garage mit rd. 29m<sup>2</sup>)** ist teilweise beheizt und verfügt über einen guten Grundriss - folgende Räumlichkeiten finden sich im Keller:

- **Waschküche/Heizraum,**
- **drei großzügig geschnittene Räume,**
- **Werkstatt,**
- **Kellerstüberl**
- Zugang zur großen **Garage**

**Erdgeschoß:** sämtliche Räume im Erdgeschoß, das eine Fläche von **rd. 66m<sup>2</sup>** aufweist, können vom Vorraum/Gang aus betreten werden; hier finden sich folgende Räumlichkeiten:

- **Wohnzimmer** mit direkt angrenzender und offen gestalteter **Küche**,
- **1 Schlafzimmer**,
- **Abstellraum/Speisekammer**,
- **Badezimmer** mit Dusche und Toilette sowie ausreichend Tageslicht,
- große **Terrasse**, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist

**1. Stock:** sämtliche Räume im Obergeschoß, das eine Fläche von **rd. 61m<sup>2</sup>** aufweist, können ebenfalls vom Vorraum/Gang aus betreten werden; hier finden sich folgende Räumlichkeiten:

- **3 Schlafzimmer**,
- **Abstellraum (2x)**,
- **Badezimmer** mit Wanne, Dusche und Toilette sowie ausreichend Tageslicht,
- großer **Balkon**, welcher von den beiden größeren Schlafzimmer aus begehbar ist

Die **Heizung** arbeitet mit Gas und das Haus wird mit Fußbodenheizung beheizt.

Der **Garten** sowie die gemütliche **Terrasse** sind von der Straße uneinsehbar und laden so zur Entspannung ein. Unter der Terrasse befindet sich sogar ein **Geräteschuppen**.

Die **große Garage** bietet ausreichend Stauraum für PKW, Räder und Co.

Der guten Ordnung halber müssen wir festhalten, dass die im Expose enthaltenen Pläne nicht den aktuellen IST-Stand zeigen.

Diese Abweichungen sind aktuell baubehördlich noch nicht angezeigt und müssten ggf. vom Käufer nachgereicht werden.

Es besteht die Möglichkeit, dass Sie das Objekt bereits vorab virtuell besichtigen können!

Unter <https://my.matterport.com/show/?m=BGqC4mEYrtm> steht Ihnen diese jederzeit zur Verfügung!

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Schule, Kindergarten, Ärzte, Restaurants etc.) sind in näherer Umgebung vorhanden und in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch der naheliegende Badeteich "**Ozean**" ist vom Haus nur rd. 15 Gehminuten entfernt und lädt im Sommer zum Baden ein.

***Sie möchten diese Immobilie gerne besichtigen?***

***Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen gerne unter office@dfi.at oder 0664/55 15 700 zur Verfügung!***

***Ich freue mich auf Sie!***

Sämtliche Objektangaben beruhen auf den Unterlagen die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen deshalb keine Gewähr auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap