

**NEUER PREIS: TRAUMIMMOBILIE - Einfamilienhaus mit
viel Potential in gepflegter Wohnsiedlung - 3D RUNDGANG**



Objektnummer: 1561

**Eine Immobilie von DFi - Immobilien treuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



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

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





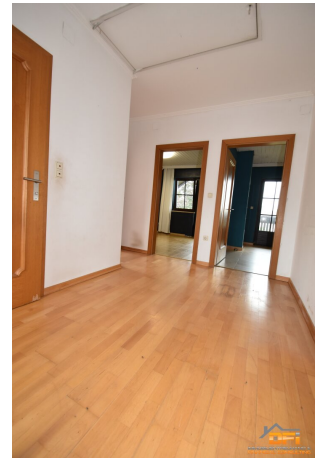












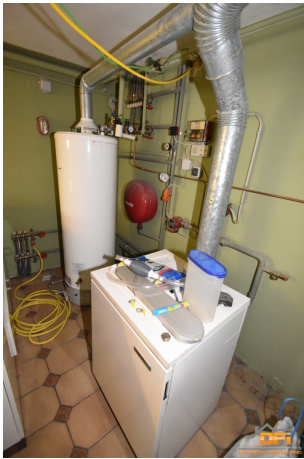






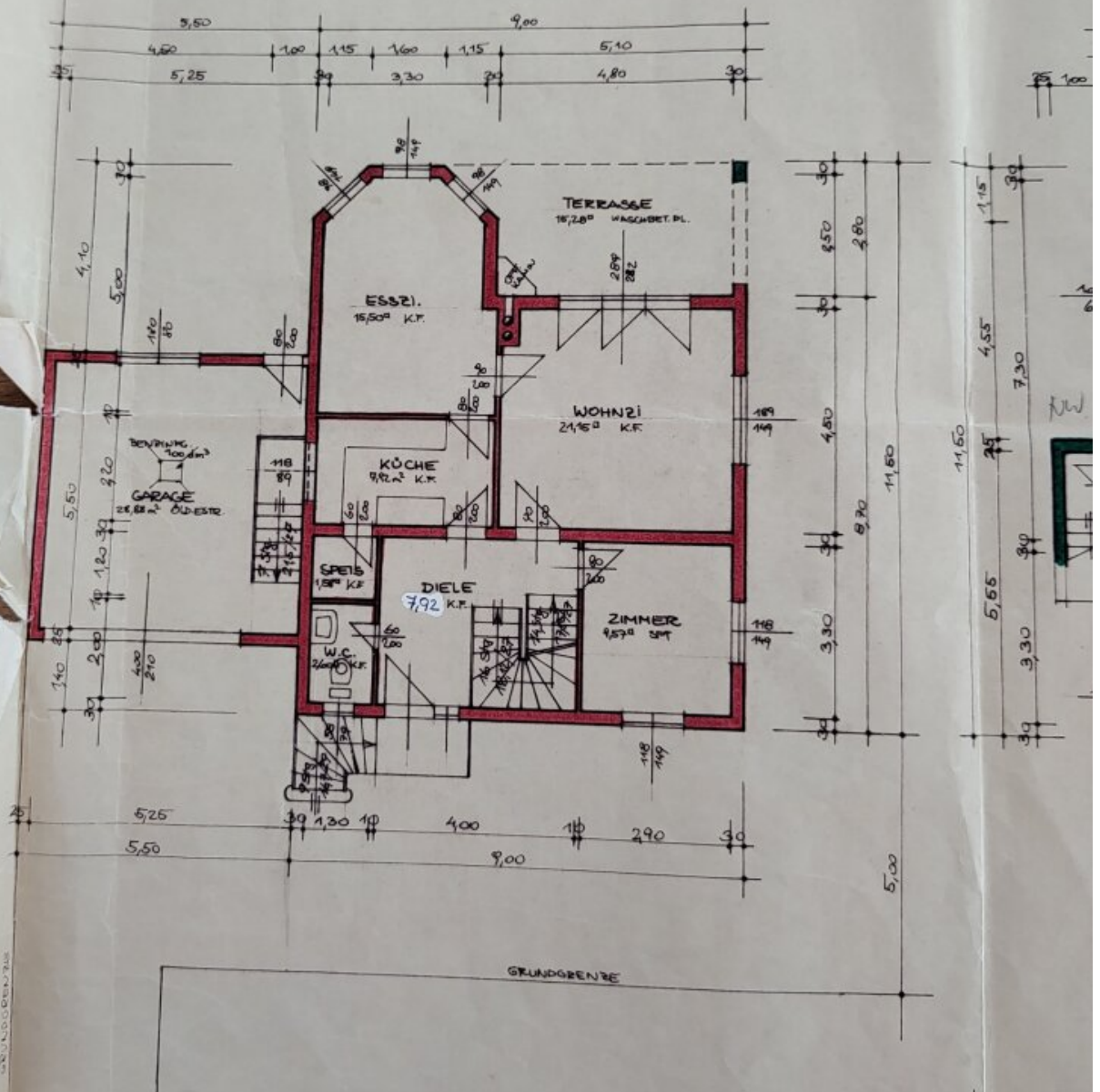








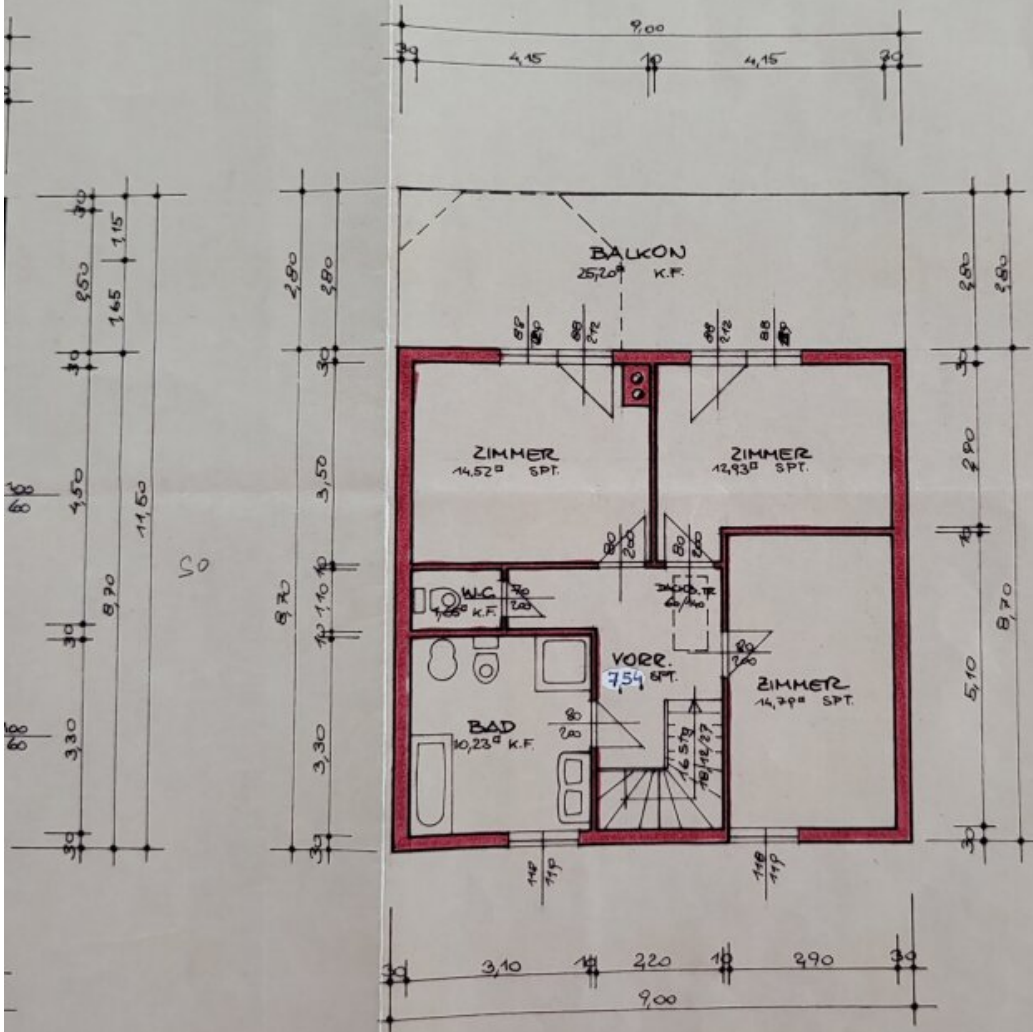
ERDGESCHOSS



IMMOBILIENREIHAND &
FINANCIAL CONSULTING

DACHGESCHOSS

SCHN



WOHNNUTZFL.

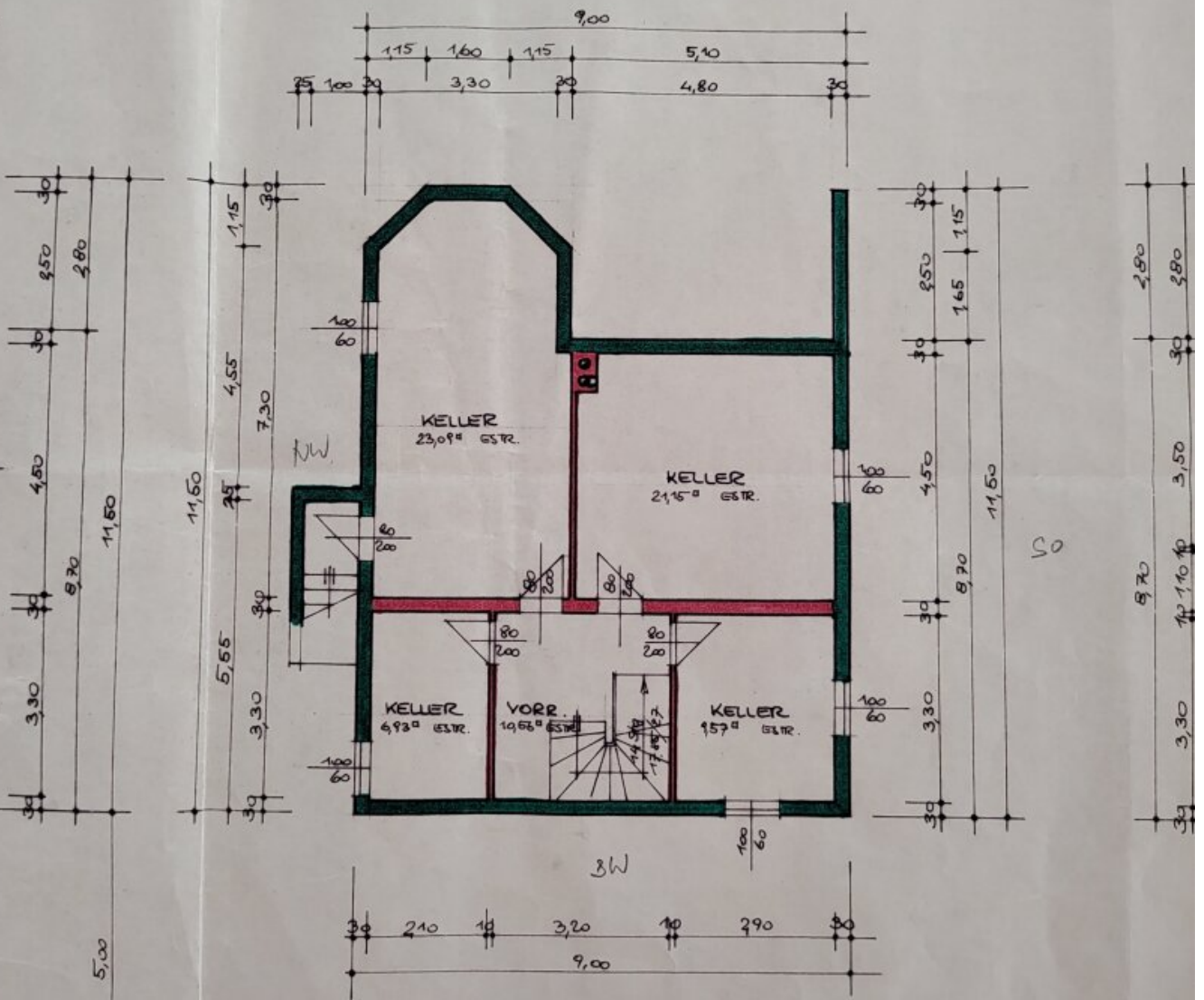
EG 66,24 m²

DG 61,66 m²

127,90 m²

KELLER

NO



ANALISI E CONSULENZA
FINANZIARIA

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. 661m² 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. 72m² (zzgl. Garage mit rd. 29m²)** 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. 66m²** 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. 61m²** 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 <4.000m

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