

Loft im historischen Ambiente mit Weitblick



IMG_4969

Objektnummer: 141/83618
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1930
Wohnfläche:	205,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

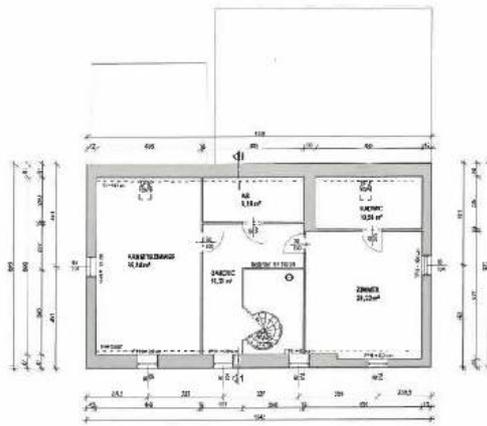
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









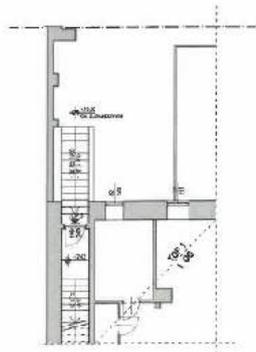


3. OBERGESCHOSS

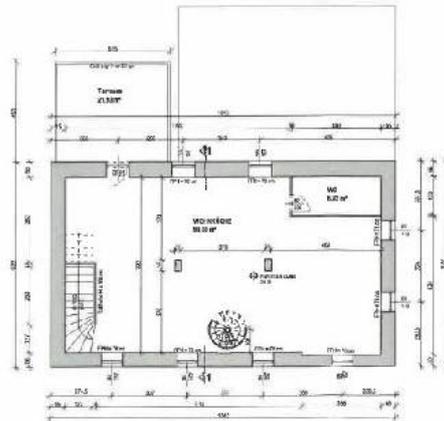


BALTLAUFRÄUTE

001 - AUSBAU	002 - AUSBAU	003 - AUSBAU	004 - AUSBAU	005 - AUSBAU	006 - AUSBAU	007 - AUSBAU	008 - AUSBAU	009 - AUSBAU	010 - AUSBAU
011 - AUSBAU	012 - AUSBAU	013 - AUSBAU	014 - AUSBAU	015 - AUSBAU	016 - AUSBAU	017 - AUSBAU	018 - AUSBAU	019 - AUSBAU	020 - AUSBAU



**GRUNDRISS
ZUGANG TOP 3**



2. OBERGESCHOSS

BESTANDSPLAN 1:100

FÜR DIE WOHNUNG TOP 3
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

GNÜ. NR. 143/2; EZ 240, KAT. GEM. '51' I GUNTRAMSDORF

GRUNDRISS: 2.OG; 3.OG 1:100 PARE
SCHNITT 1-1 1:100

LEGENDE:	BAUWEISER:	UNTERSCHRIFTEN:
BESTAND AUSBAU NEUWEISE REYON STÄRKENL.	ZIEGEL LÖTLÖTUNG F-OLZ TROCKENBAU METALL	BAUEINGEBL. BAUEINGEBL. BAUEINGEBL. BAUEINGEBL. BAUEINGEBL.

BAUWEISER:

ING. ANDREAS PROZDIL
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

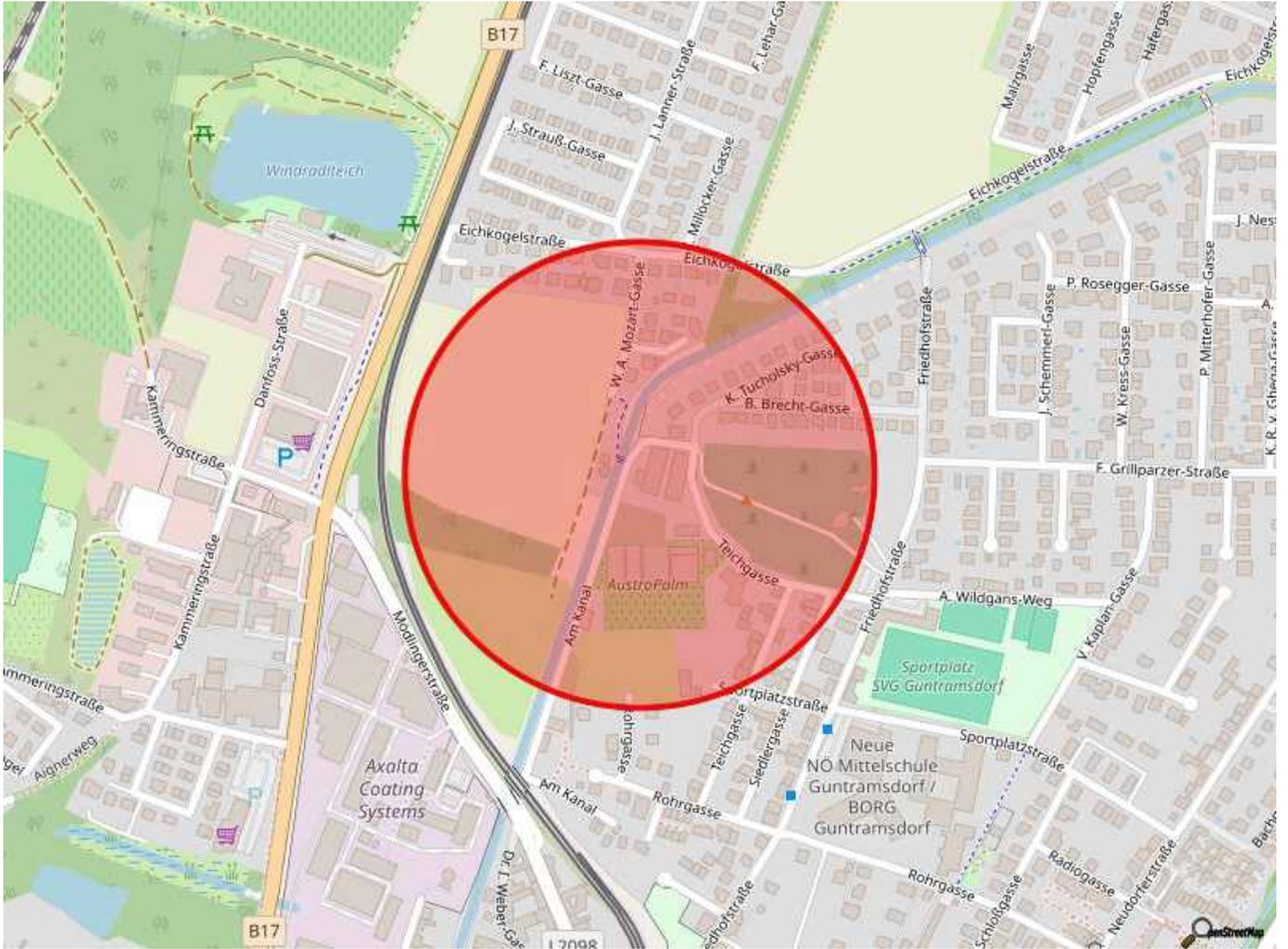
GRUNDEIGENTÜMER:

ING. ANDREAS PROZDIL
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

PLANVERFASSER:

ING. ANDREAS PROZDIL
AM KANAL 1230, 2353 GUNTRAMSDORF

BADEN: 15.09.2023 307 643



Objektbeschreibung

STILVOLLES LOFT, NICHT OFT!

Dieses beeindruckende Loft befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1930, idyllisch an einer Wehr gelegen und wurde 2014 kernsaniert. Ca. 2020 wurden neue Fenster, dreifachverglast, eingebaut. Es bietet auf ca. 205 m² Nutzfläche für ein einzigartiges Wohn- und/oder Arbeitsgefühl.

Über einen kleinen Vorraumbereich die Stufen hinauf, gelangen Sie in eine großzügige, ca. 100 m² große Wohnküche mit Eiche-Parkett gebleicht, welche das Herzstück des Lofts bildet und überzeugt durch ihre Offenheit und Helligkeit. Zudem bietet ein schöner, mittig platzierter Ofen die dazugehörige Gemütlichkeit. Die Heizquelle bietet eine Luftwärmepumpe.

Die Küche ist mit hochwertigen Neff-Geräten ausgestattet, darunter ein Dampf-Backofen, ein Backrohr und ein neuer Geschirrspüler. Zudem gibt es ein separates WC und einen geräumigen Abstellbereich.

Über eine stilvolle Wendeltreppe erreichen Sie die Galerie, die zu zwei großzügigen Zimmer führt – eines davon mit ca. 35 m², das andere mit ca. 28 m². Das eine Zimmer könnte auch noch abgetrennt werden und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das moderne, helle Bad ist mit einer walk-in Dusche und einer Whirl-Badewanne sowie einem weiteren WC ausgestattet und bietet Ihnen eine Wohlfühloase. Ein großer Abstellraum vervollständigt das Obergeschoss.

Aufgrund der Räumlichkeiten eignet sich dieses Loft nicht nur für Wohnzwecke, sondern auch perfekt als Büro/Atelier oder auch beides in Kombination. Im offenen Wohnbereich befindet sich auch ein Videobeamer mit elektrisch bedienbarer Leinwand. Das gesamte Loft ist klimatisiert und alarmgesichert.

Die Highlights dieser Immobilie:

- Luftwärmepumpe, Klima
- ca. 22 m² große Terrasse mit Weitblick
- ca. 3,5 bis ca. 8 m Raumhöhe, einzigartiges Ambiente

-

Stellplatz und Garage mit elektr. Tor

- Idyllische Lage an der Wehr

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 400,-

Lage und Infrastruktur:

Das Loft liegt in einer ruhigen Lage direkt an einer Wehr und bietet einen schönen Weitblick

Richtung Westen. Durch die Wehr, war das Objekt niemals vom Hochwasser betroffen.

Für den täglichen Bedarf sind Sie bestens versorgt – in unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Nahversorger wie Bipa, Billa, Lidl und eine Apotheke, die Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in kürzester Zeit bieten.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Teiche laden zu erholsamen Spaziergängen oder Schwimmen ein, während nahegelegene Heurige und Restaurants Ihnen die Möglichkeit bieten, regionale Köstlichkeiten zu genießen.

Die Lage bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an die Umgebung: Die Bahnhofstation Thallern ist nur ca. 5 Autominuten entfernt, was Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Über die Südautobahn (A2) oder die B17 erreichen Sie in ca. 35 Minuten die Innenstadt von Wien – ideal für Pendler oder all jene, die die urbane Vielfalt der Hauptstadt genießen möchten.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.