

Grünes Glück – Modernes Wohnen im Holzdesign



Objektnummer: 5126

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eichkogelstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,82 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	870,00 m²
Keller:	57,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	100,57 €
Heizkosten:	139,00 €

Ihr Ansprechpartner



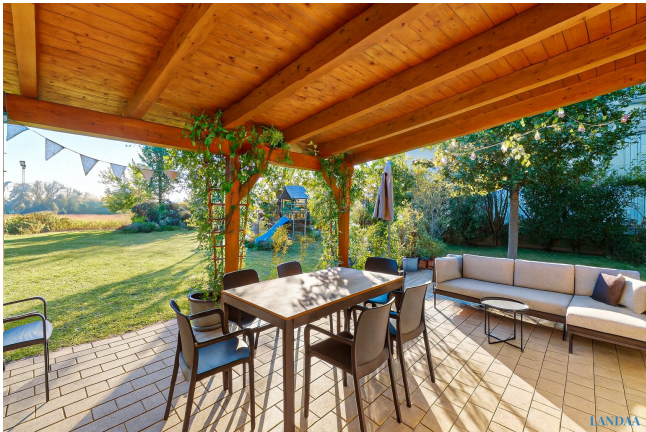
Feza Velicangil

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 90 41



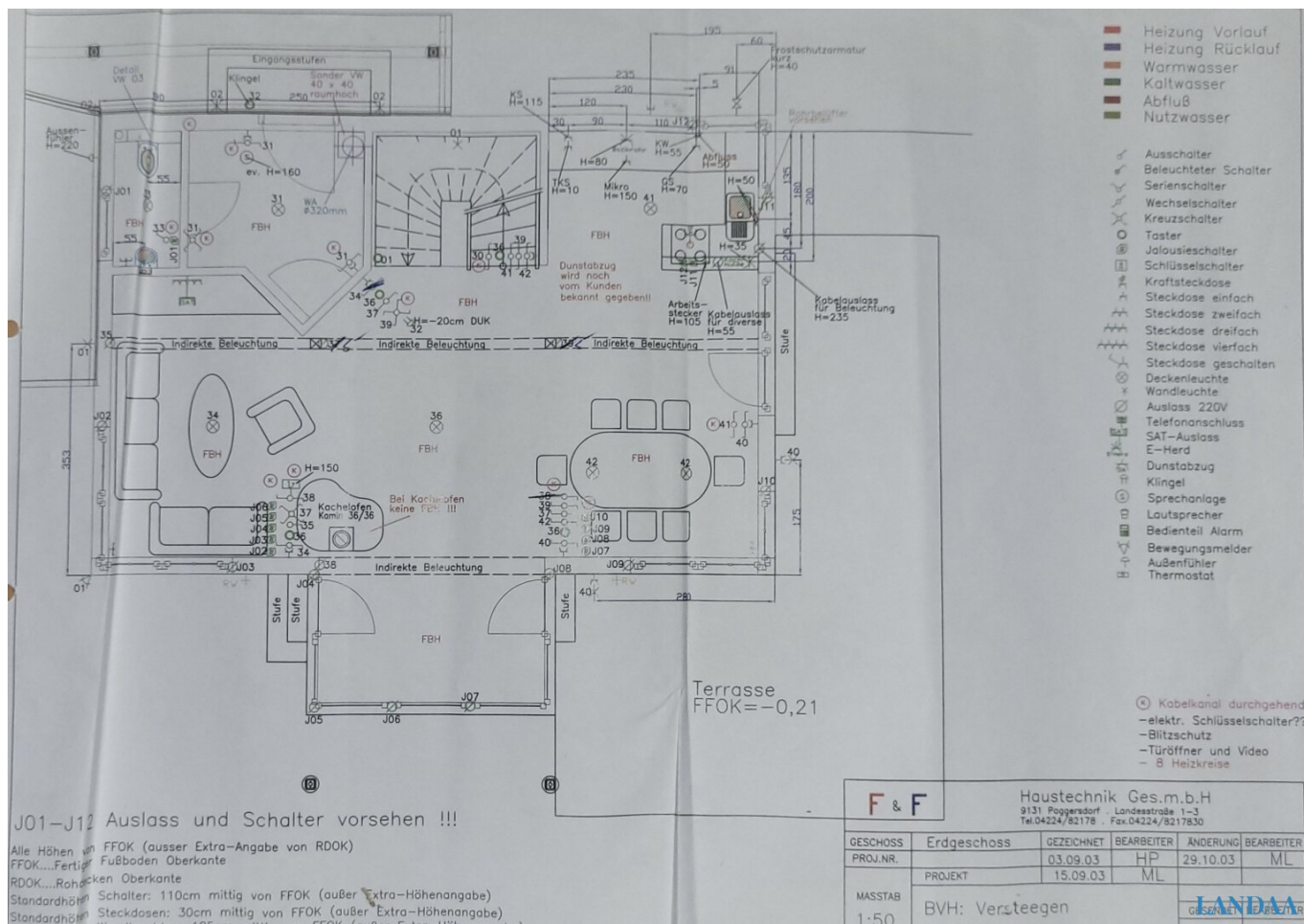


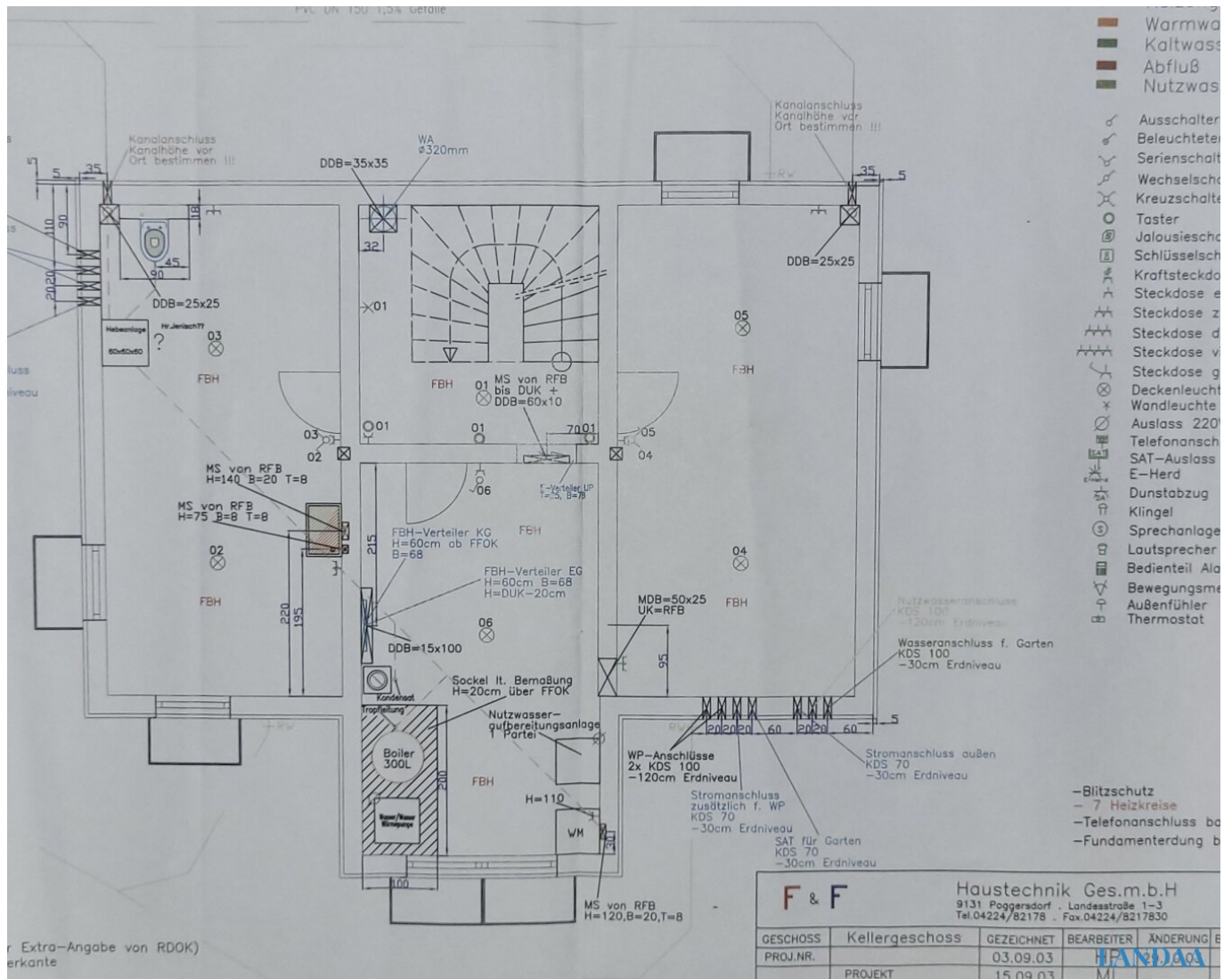


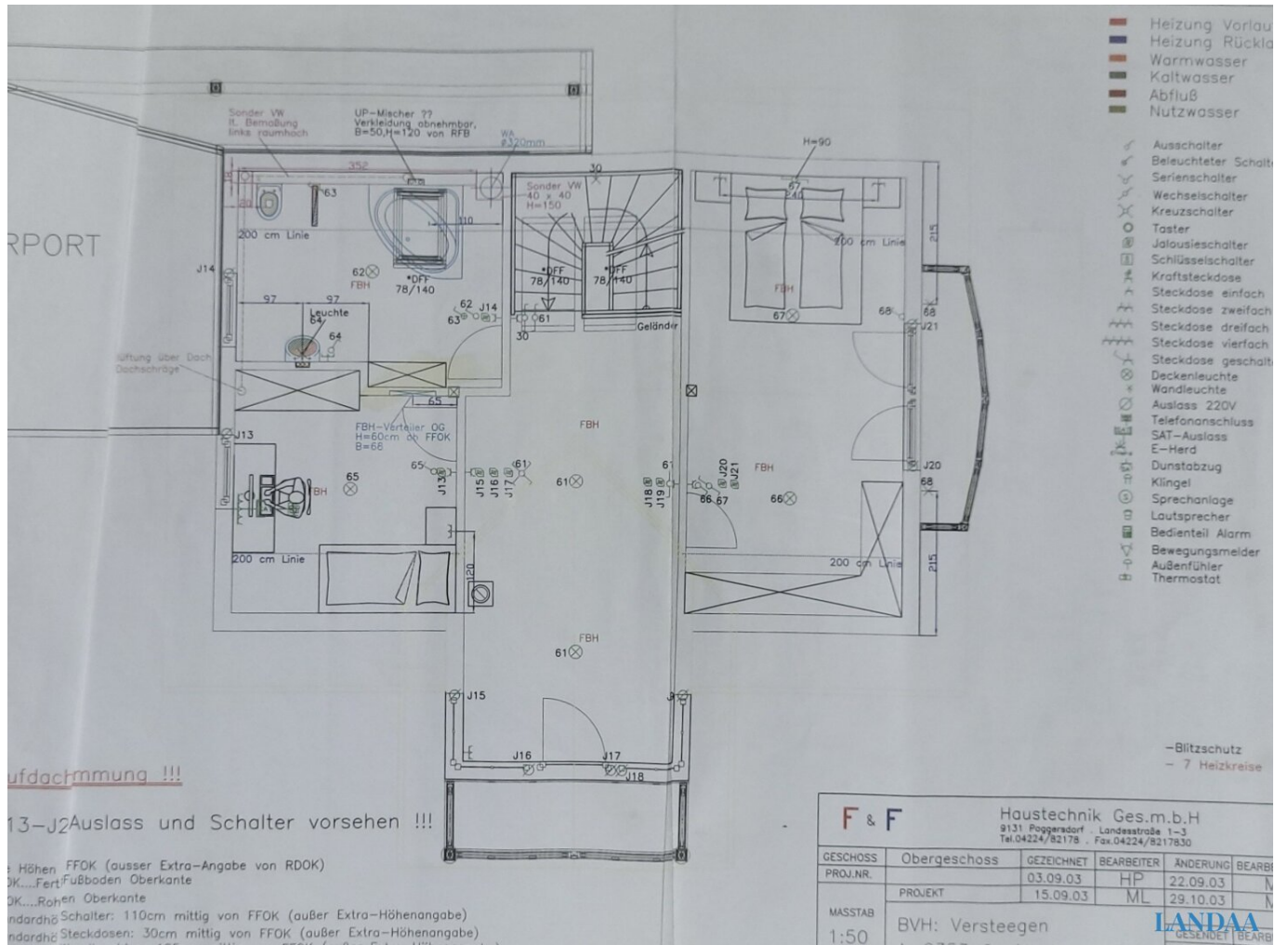












ufdachmmung !!!

13-J2Auslass und Schalter vorsehen !!!

+ Höhen FFOK (ausser Extra-Angabe von RDOK)

OK....FertFußboden Oberkante

OK....Rohren Oberkante

Standard-Schalter: 110cm mittig von FFOK (außer Extra-Höhenangabe)

Standard-Steckdosen: 30cm mittig von FFOK (außer Extra-Höhenangabe)

Objektbeschreibung

Licht, Raum und Natur im Einklang – Ein Zuhause mit Herz

Am Fuße des Eichkogels, in einer der schönsten Wohnlagen südlich von Wien, liegt dieses Einfamilienhaus – ein Ort, an dem Architektur, Natur und Wohngefühl eine harmonische Einheit bilden.

Klare Linien, warme Materialien und großzügige Fensterflächen prägen das Erscheinungsbild.

Das Haus vereint zeitgemäße Technik mit der Behaglichkeit eines Holzhauses – offen, hell und voller Leben.

Auf rund 131 m² Wohnfläche und vier Zimmer verteilt sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Leichtigkeit und Geborgenheit verbindet.

Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin, großen Fensterfronten und direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herz des Hauses – ein Ort, an dem Alltag und Entspannung selbstverständlich zusammenfinden.

Im Obergeschoss sorgen helle Schlafräume mit offenen Dachschrägen und Holzdecken für ein angenehmes Raumklima.

Das großzügige Badezimmer mit Wanne, Fenster und Dachschräge kombiniert Design, Komfort und Natürlichkeit.

Besonderheiten, die den Unterschied machen

- Nachhaltige Haustechnik mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Passive Kühlung für ein angenehmes Raumklima im Sommer
- Hochwertige Holzarchitektur mit sichtbaren Balken
- Überdachte Terrasse und gepflegter Garten mit Bewässerungssystem
- Modernes Sicherheits- und Kamerasystem (Jablotron)
- Elektrische Außenjalousien
- Privater Stellplatz direkt am Haus

- Familienfreundliche Lage am Rande des Naturschutzgebietes

Lage und Lebensgefühl

Grün und gleichzeitig perfekt angebunden – die Lage am Fuße des Eichkogels bietet eine ideale Balance zwischen Natur und Stadt.

Weinberge, Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar sind.

Die Nähe zu Mödling und Perchtoldsdorf steht für Lebensqualität mit Charme: kleine Cafés, gute Restaurants und ein vielfältiges Kulturangebot prägen das Umfeld.

Ein idealer Ort für alle, die Freiraum und Natur schätzen – und trotzdem nah am Stadtleben bleiben möchten.

Ein Haus, das Wärme, Stil und Nachhaltigkeit vereint – für Menschen, die das Echte suchen: Licht, Luft und Leben im Einklang mit der Natur.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <750m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.250m

Verkehr

Bus <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.250m

U-Bahn <8.250m

Straßenbahn <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap