

Hier ist er: DER sagenumwobene BASTLERHIT



Objektnummer: 16785

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	106,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 199,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	88,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

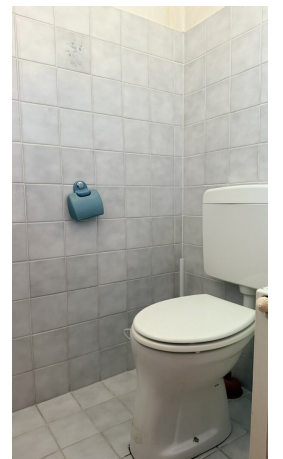


Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43664 3455667
H +43664 3455667

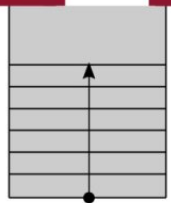
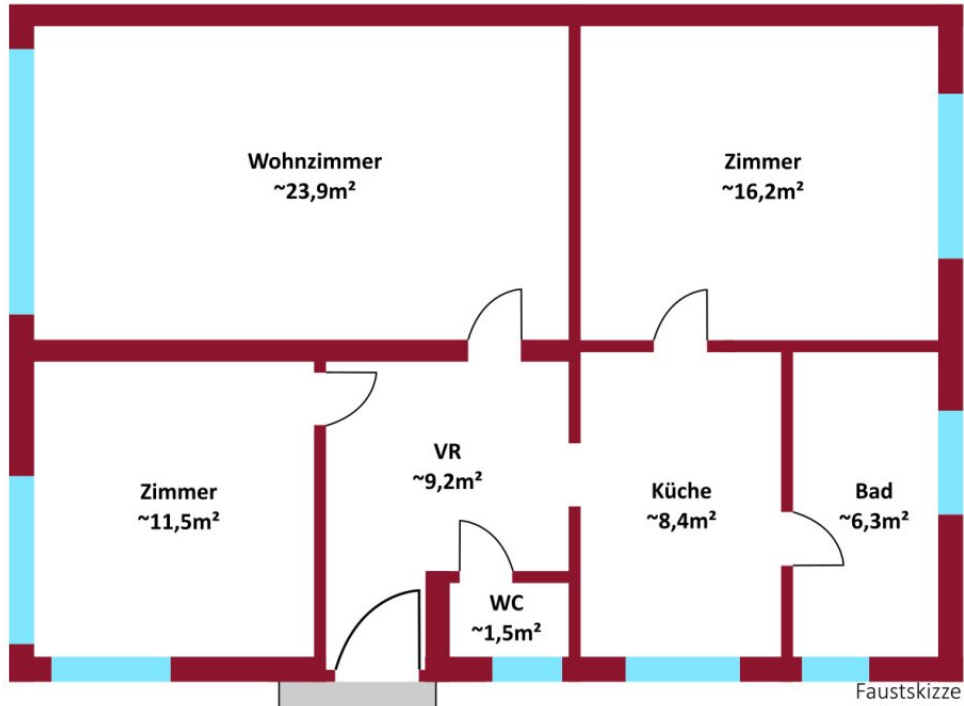


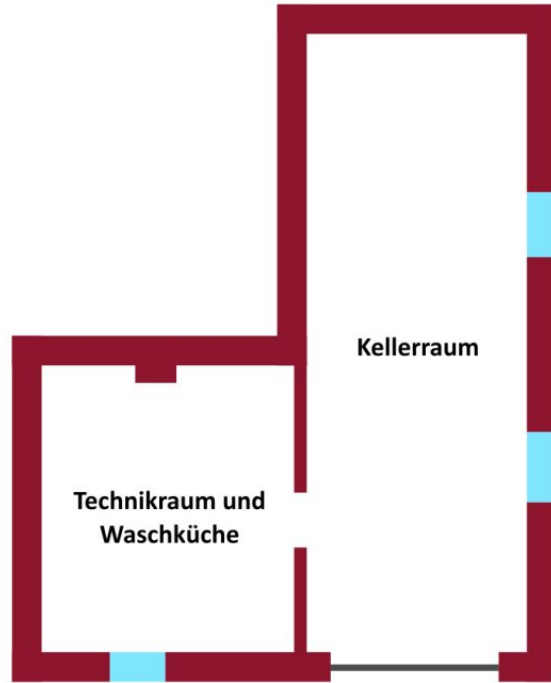


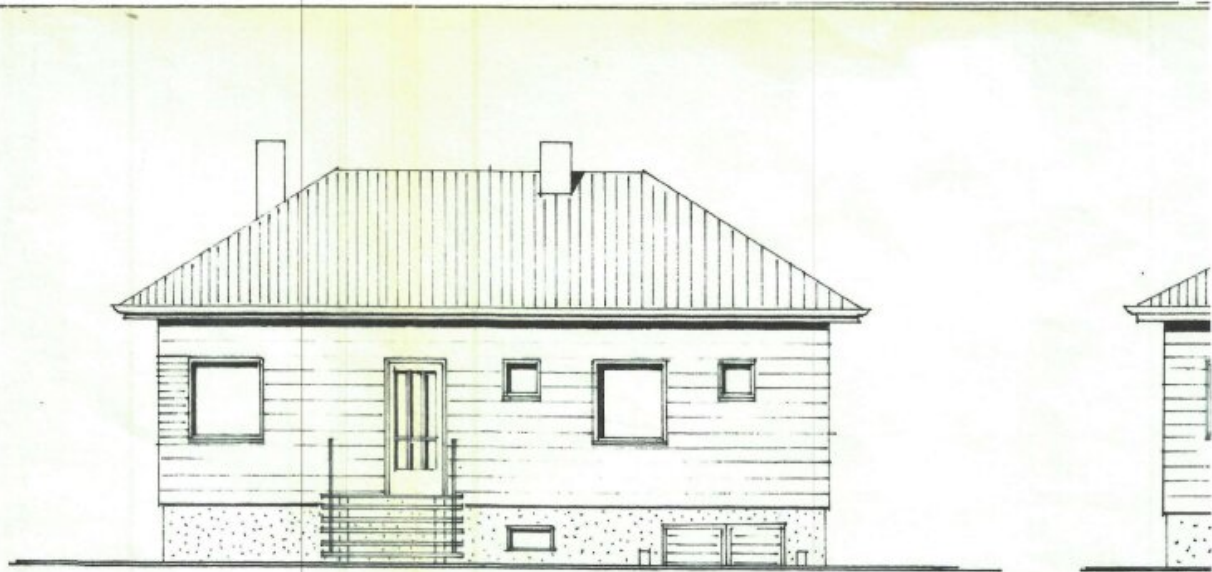




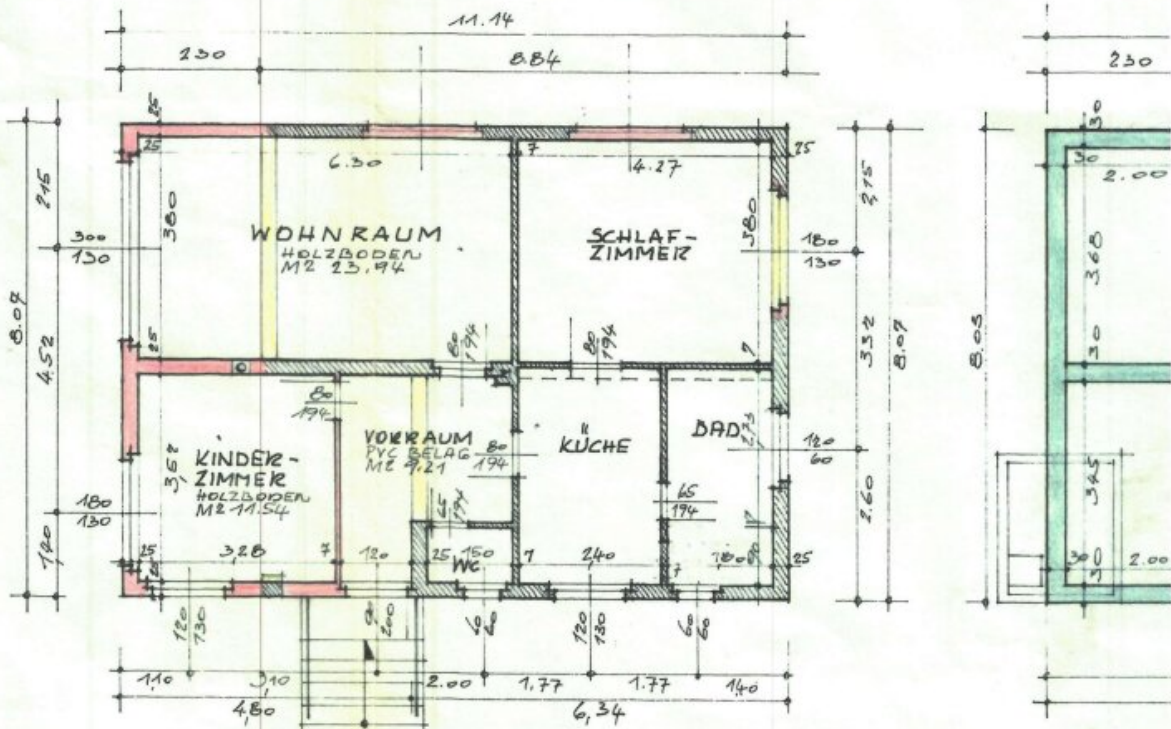






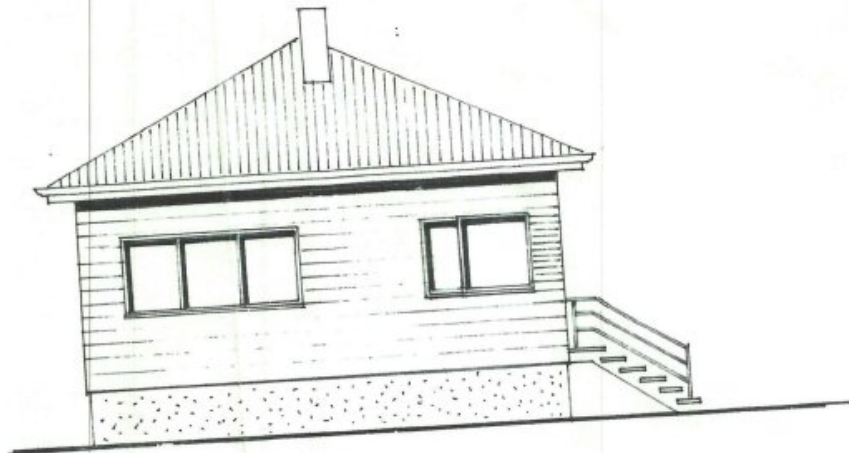


OSTANSICHT

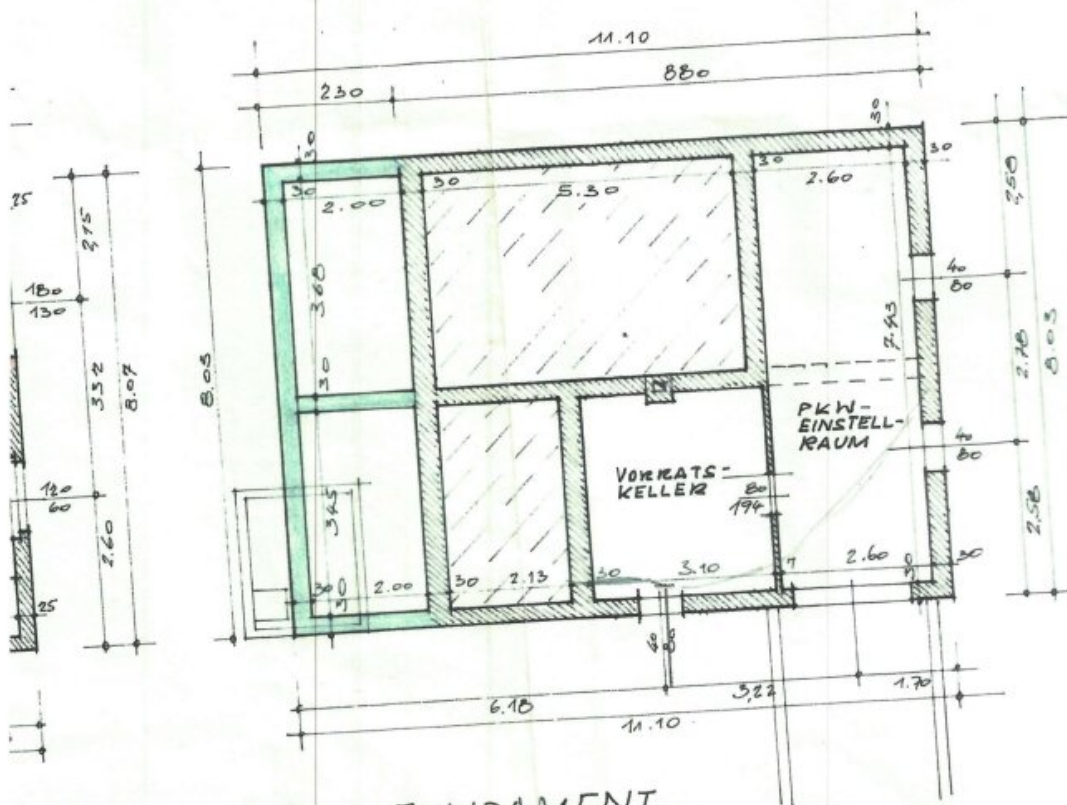


ERDGESCHOSS

FL



SÜDANSICHT



FUNDAMENT

S

Objektbeschreibung

Die Lage Top, die Substanz gut - es könnte Ihr kleines Häuschen sein, das aus dem Dornröschenschlaf erweckt werden will.

Wir bieten Ihnen einen Bungalow aus 1968 mit 3 Zimmern - Wohnzimmer (23 m²), Schlafzimmer (15m²), 2.Schlafzimmer (11 m²), Küche, Badezimmer, WC und Vorzimmer an. Ein kleiner Kellerraum für Waschmaschine und Haustechnik, einen großen Kellerraum der einmal als Garage diente und noch eine kleine Tiefgarage erweitern das Platzangebot. Und für die Dinge die man seltener benötigt gib es noch einen größeren "Schlupfkeller" der vom Garten aus zugänglich ist.

Ein kleiner, feiner, mehrteiliger Garten bietet Ihnen die Möglichkeit sich gärtnerisch auszutoben oder einfach eine kleine Wohnfühloase zu gestalten.

Die Heizung wurde 2018 erneuert, sodass eine Beheizung des Hauses mit Gas oder Festbrennstoffen möglich ist.

Was würden WIR mit dem Haus machen: Für Bastler oder "Familien mit Handwerkerfreunden" ist es eine nicht all zu große Herausforderung, aber um das perfekte Wohnerlebnis zu erreichen, würden wir empfehlen, Küche, Böden, Türen sowie Elektrik, Wasser- und Heizungsleitungen zu erneuern. Das Dach ist in gutem Zustand, die Fenster nicht mehr neu aber noch funktionstüchtig.

Was Sie sonst noch wissen müssen: Das ursprüngliche Grundstück wurde geteilt und jede Hälfte parifiziert, Um- und Zubauten sind vertraglich gestattet, eine Aufstockungsmöglichkeit aufgrund des parifizierten Bestandes schwierig aber vielleicht nicht unmöglich.

Ihr neuer Wohnort **Guntramsdorf**, ist eine 10.000 Einwohner-Gemeinde mit allen Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf, der Infrastruktur einer Kleinstadt und doch mit einem dörflichen Charakter. In wenigen Minuten in den Weinbergen flanieren, im Wienerwald biken, im Anningergebiet wandern, in einem der Teiche schwimmen oder als Kontrastprogramm in der SCS shoppen - das alles in nächster Nähe.

Kinderkrippe, 5 Kindergärten, 2 Volksschulen, 1 Neue Mittelschule, 1 Oberstufenrealgymnasium, Ärztezentren, Fachärzte, 5 Supermärkte, Bäckerei, Kaffeehäuser, Drogeriemärkte, Fitnessstudio und natürlich die traditionellen Heurigen - hier gibt es einfach alles IM ORT was man so im Alltag benötigt oder diesen angenehm macht. Und die Schulstadt Mödling mit HTL und diversen anderen Gymnasien und Schulen ist auch quasi gleich ums Eck.

Öffentliche Anbindung sowohl durch Südbahn als auch durch die Badnerbahn nach Wien (50min Fahrzeit) oder Baden (15 Min. Fahrzeit).

Zur Autobahn benötigt man ca. 10 Minuten sowohl in Richtung Süd als auch in Richtung Nord/Wien bzw. Richtung Westen/St.Pölten.

Wenn Sie ein kleines Häuschen für zwei bis drei Personen suchen, die Größe des Gartens nicht erste Priorität hat, Sie handwerklich gut drauf sind oder gute Professionisten an der Hand haben, dann finden Sie hier ein Haus mit Potential in einer Traumlage das es sehr selten gibt.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen dieses Häuschen gerne persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <10.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap