

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in exklusiver Lage!**



Ansicht 1

**Objektnummer: 202/08179**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2353 Guntramsdorf                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2002                                    |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 150,52 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 74,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,14                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 780.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

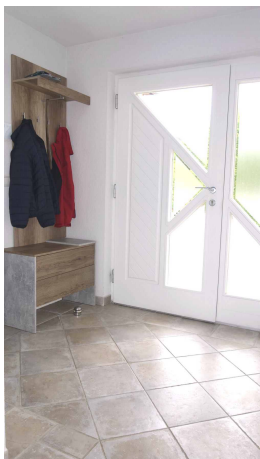


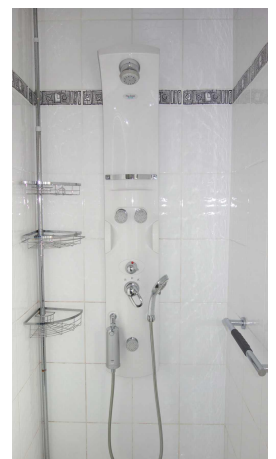
Mitglied des  
immobilienring.at

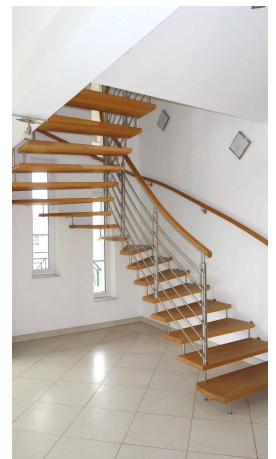


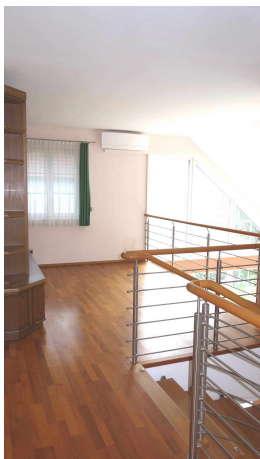


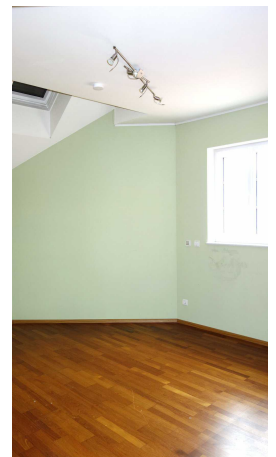


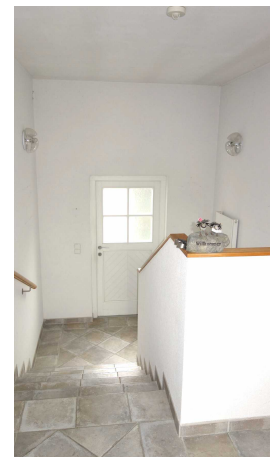








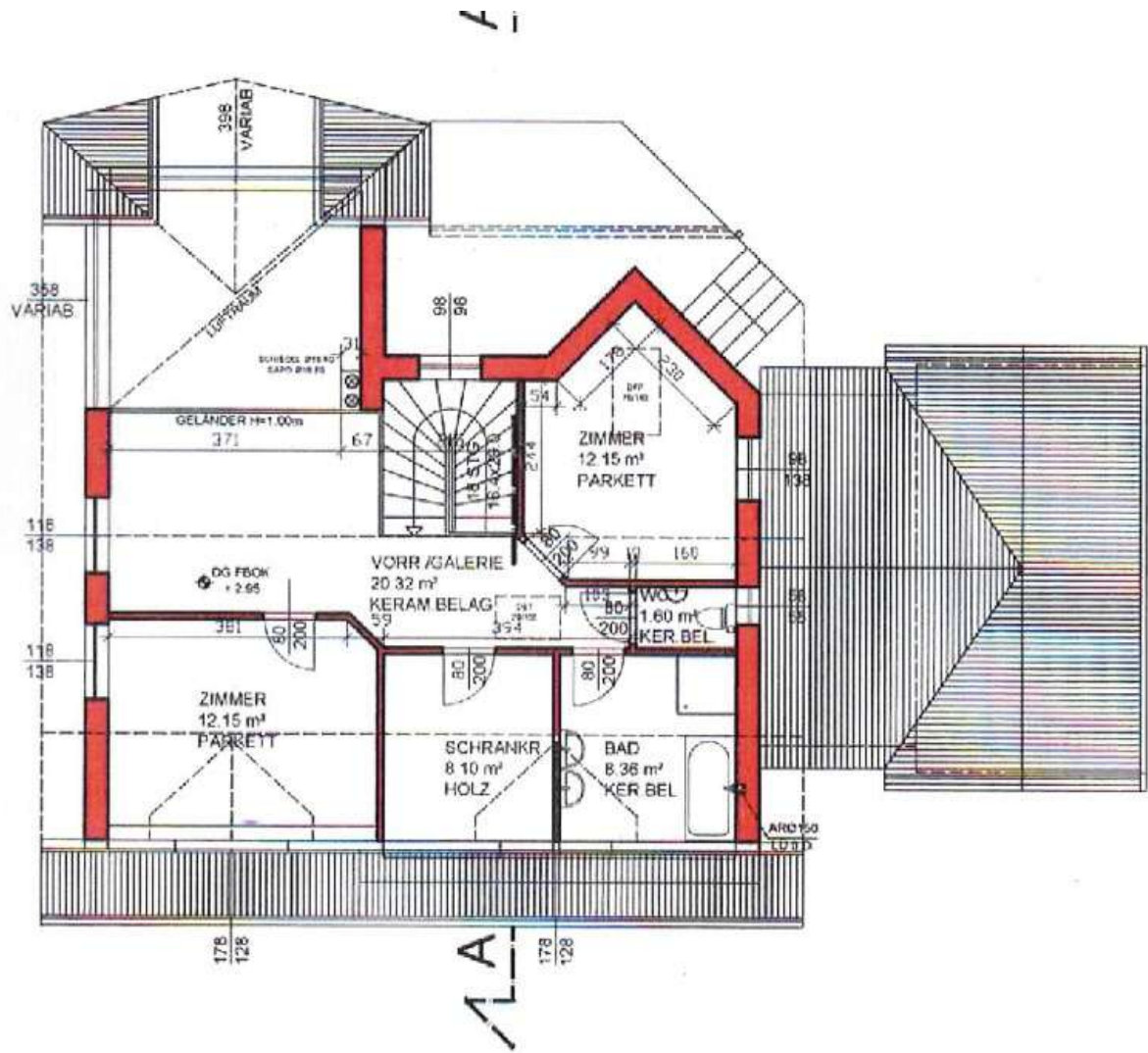


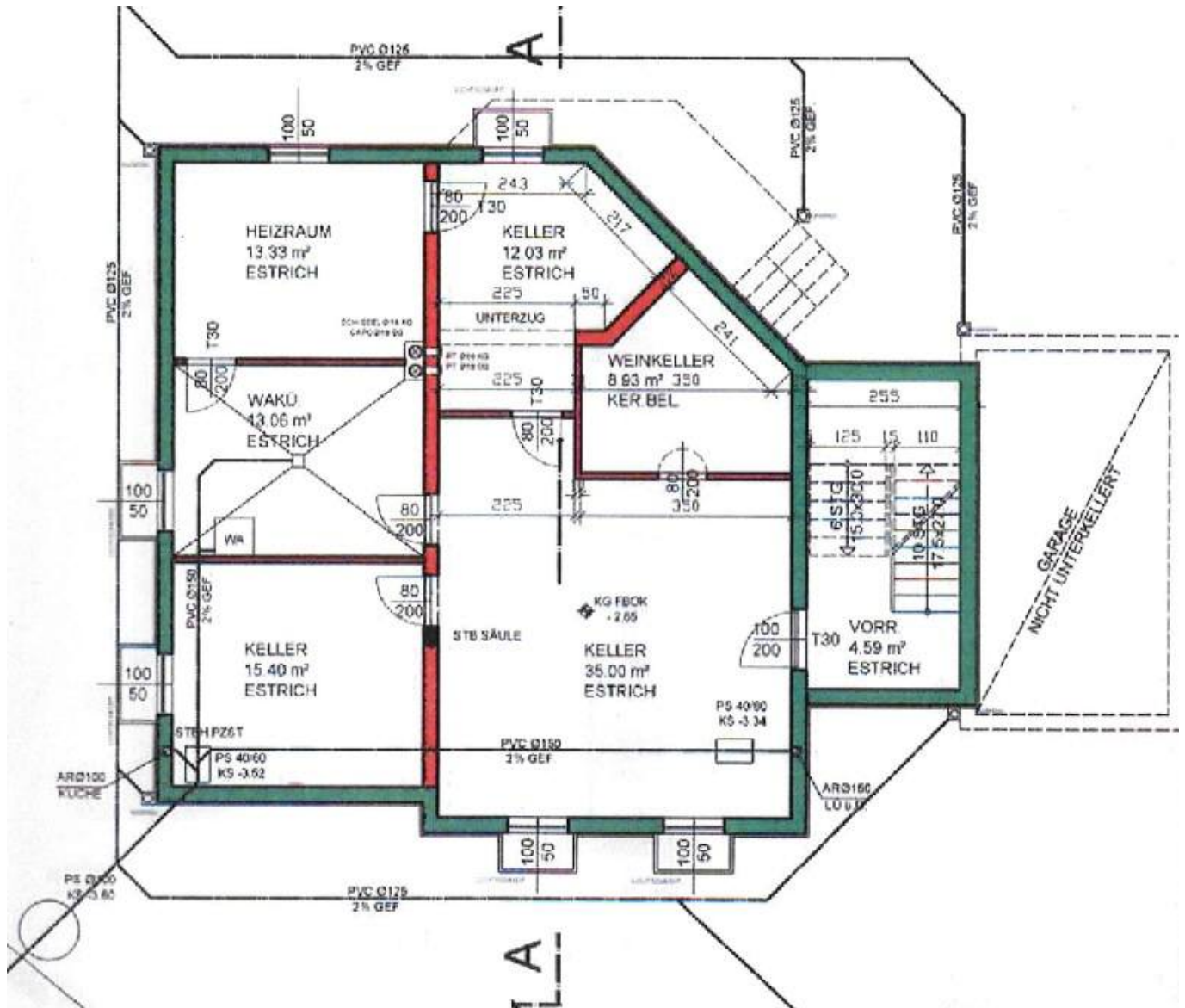


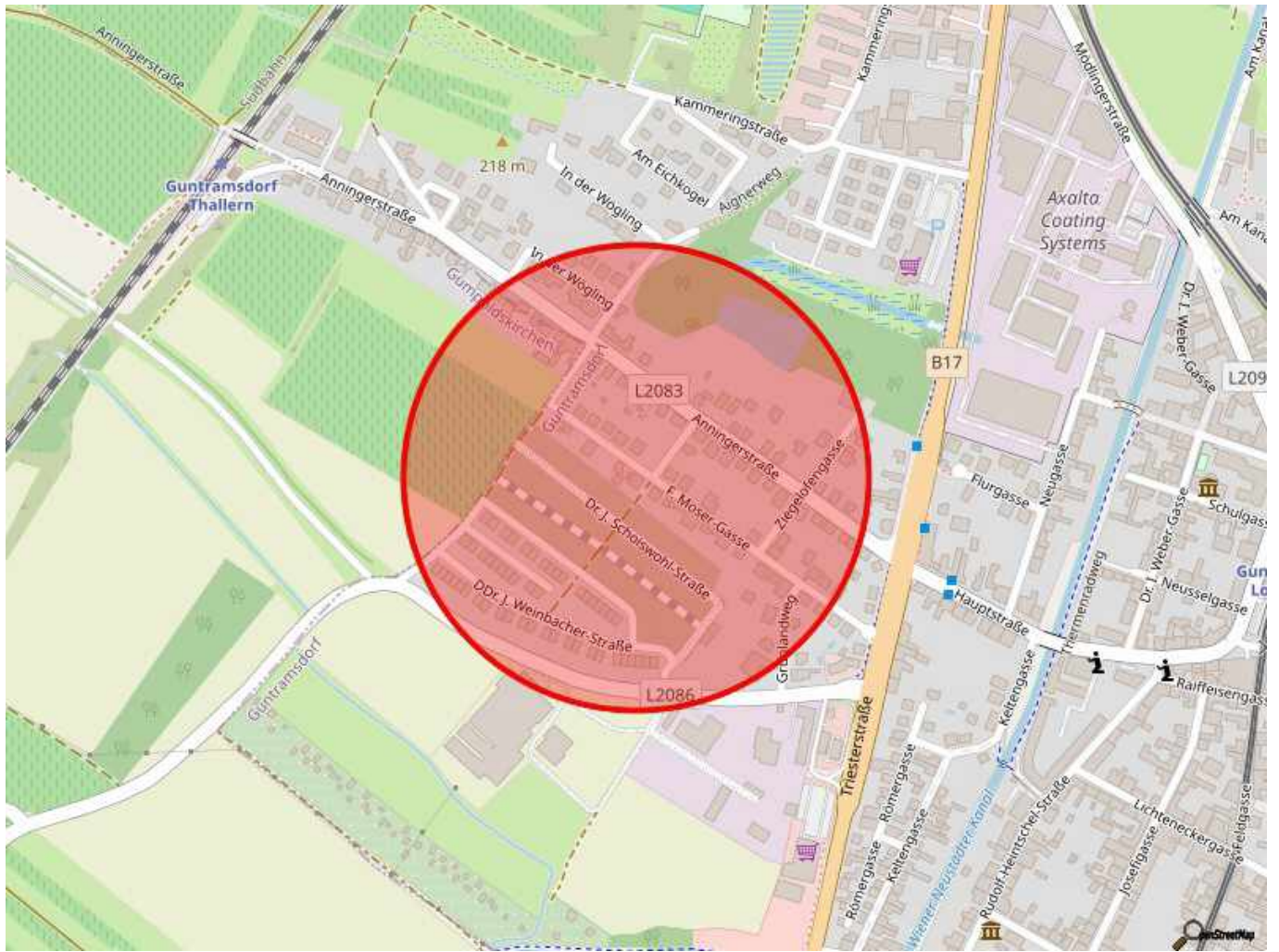












## Objektbeschreibung

### Traumhaftes Einfamilienhaus in exklusiver Lage!

#### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Ferdinand Moser Gasse in Guntramsdorf in **ruhiger, sonniger Siedlungslage und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld**. Die Umgebung ist von viel Grün geprägt und sorgt für eine **hohe Lebensqualität** in naturnaher Atmosphäre. Guntramsdorf überzeugt zudem durch eine gute Infrastruktur sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

#### Wohnhaus:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig und weist laut Grundbuch eine Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup> auf.

Das moderne zweistöckige Gebäude mit Keller wurde **im ca. Jahre 2002** errichtet und gliedert sich laut Einreichplänen in:

#### **Erdgeschoß (ca. 87,84m<sup>2</sup>)** bestehend aus:

Eingangsbereich, Vorzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Büro/Abstellraum, Badezimmer, WC und Kellerabgang sowie Zugang zur Garage;

#### **Dachgeschoß (ca. 62,68m<sup>2</sup>)** bestehend aus:

Galerie, 2 Schlafzimmer, Schrankraum, Badezimmer und WC;

#### **Kellergeschoß (ca. 102,34m<sup>2</sup>)** bestehend aus:

Vorraum und 6 Kellerräumen;

Bitte beachten Sie, dass die Nutzfläche und Zimmeranzahl von den Einreichplänen übernommen wurden und das geringe Abweichungen zum derzeitigen Bestand gegeben sein können.

#### Außenanlagen:

Der liebevoll angelegte Garten überzeugt mit einer harmonischen Kombination aus Rasenflächen sowie gewachsenem Baum- und Strauchbestand und lädt zum Entspannen im Grünen ein. Am Grundstück stehen zudem **eine großzügige Gartenhütte** sowie eine praktische Lagerhütte zur Verfügung.

#### Beheizung und Kühlung:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Gasheizung. Teilweise sind die Räume klimatisiert (Wohnküche sowie Galerie)

#### Flächenwidmung:

Bauland-Wohngebiet



**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.

**Nebenkosten:**

An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbucheintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision.

**Energiekennzahl:**

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 74,40 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,14.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

**Objektnummer: 8179**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



## **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.