

**Wunderschönes Reihenhaus am Ende einer Sackgasse in  
den Weingärten unterhalb des Anningers.**



**Objektnummer: 7536/126**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2353 Guntramsdorf                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1996                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 141,97 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Garten:</b>                       | 100,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 109,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,59                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 450.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 210,67 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 21,07 €                                  |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                          |

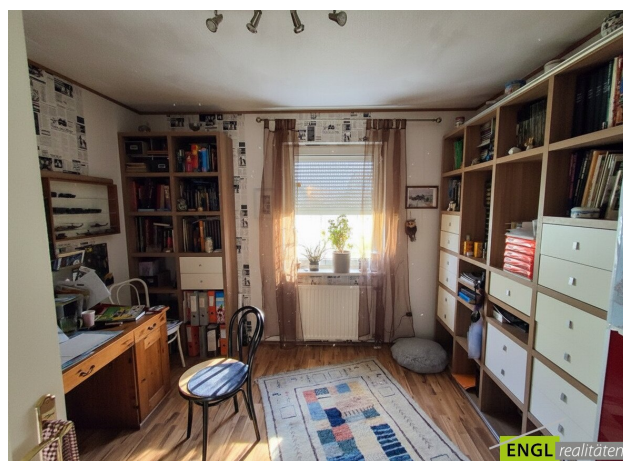
Gas und Stromkosten je nach Verbrauch.

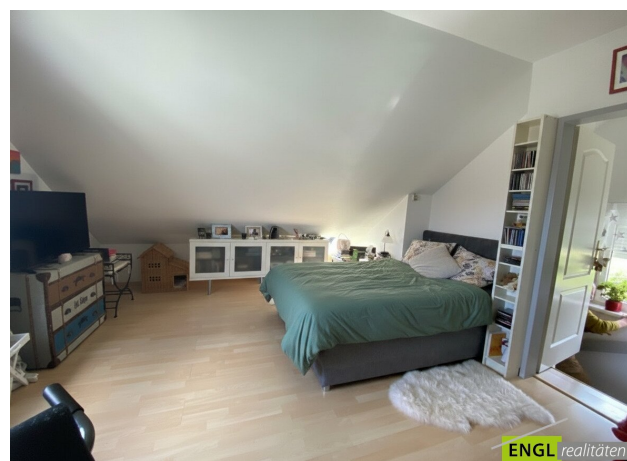
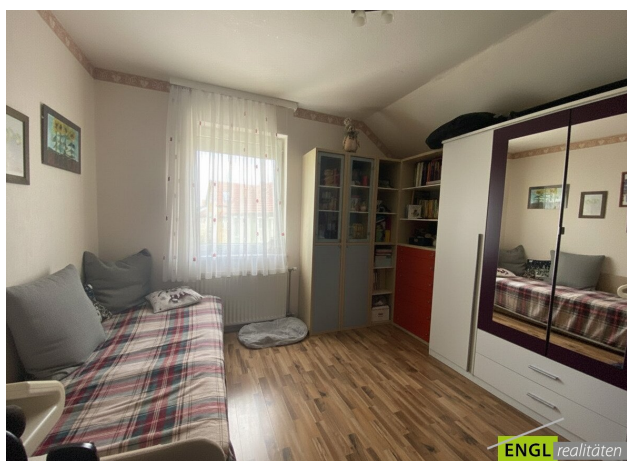
### Provisionsangabe:

16.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



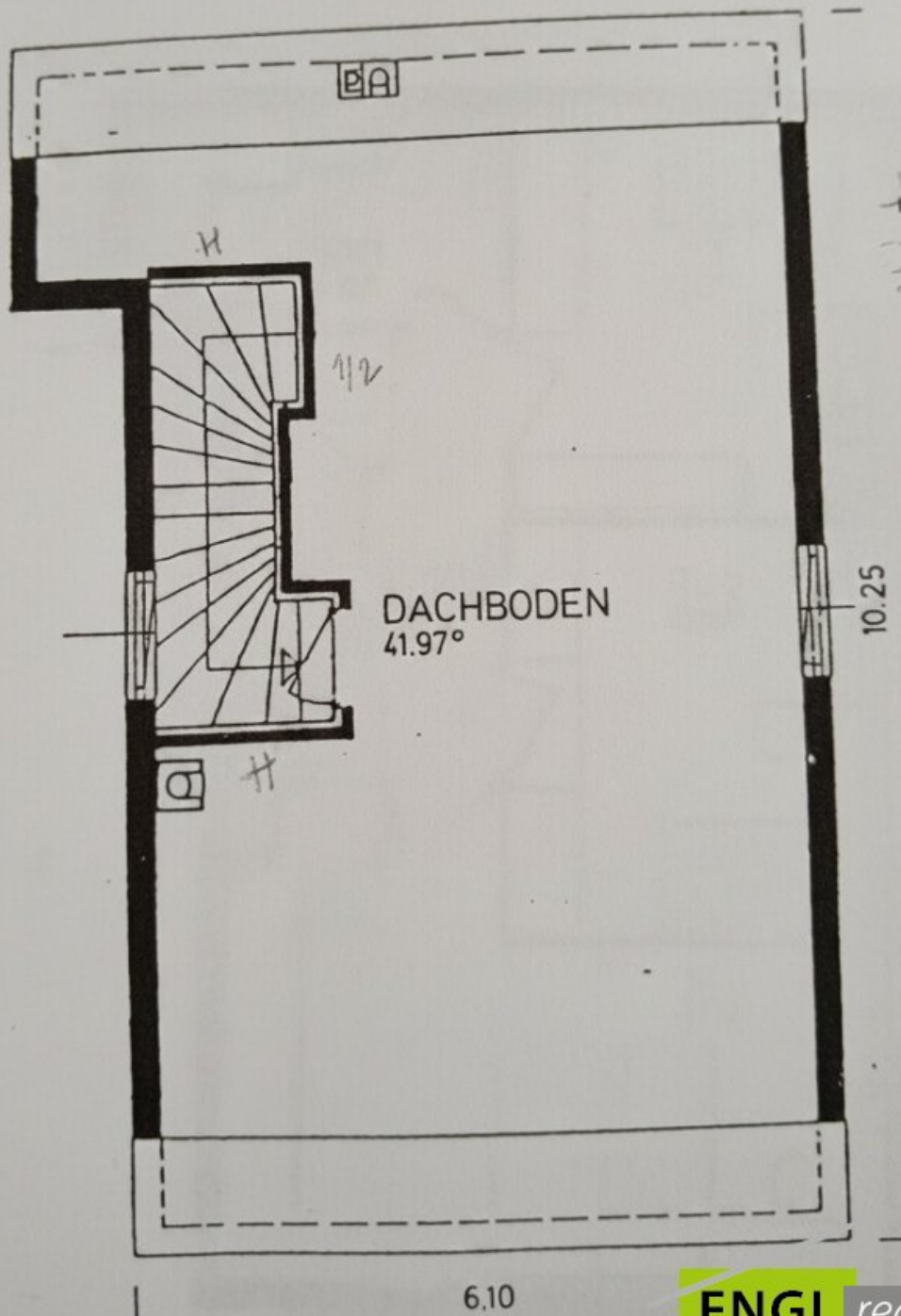








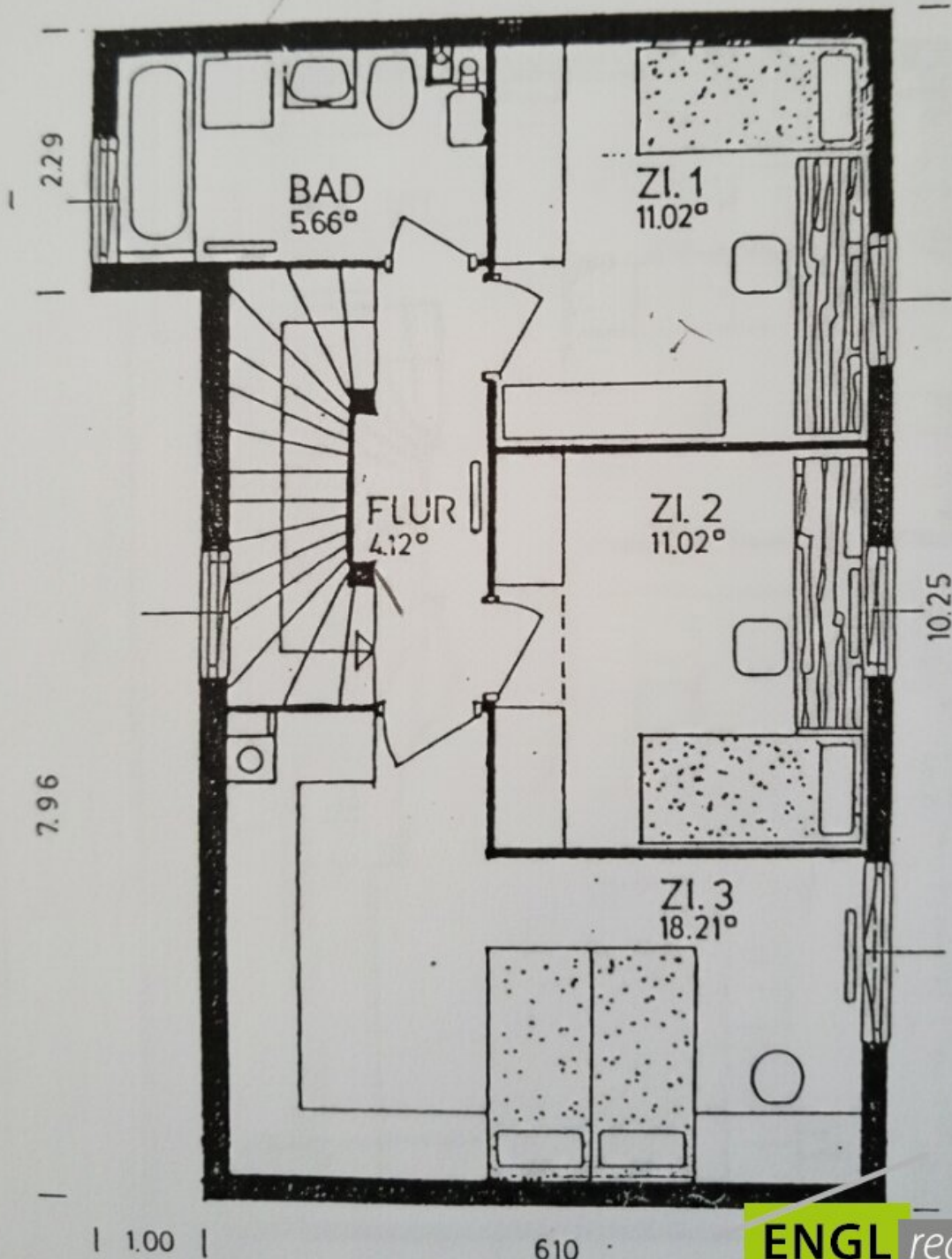
Dachboden 41,97 m<sup>2</sup>



Heizung  
Ziel -

# Obergeschoß 50,03 m<sup>2</sup>

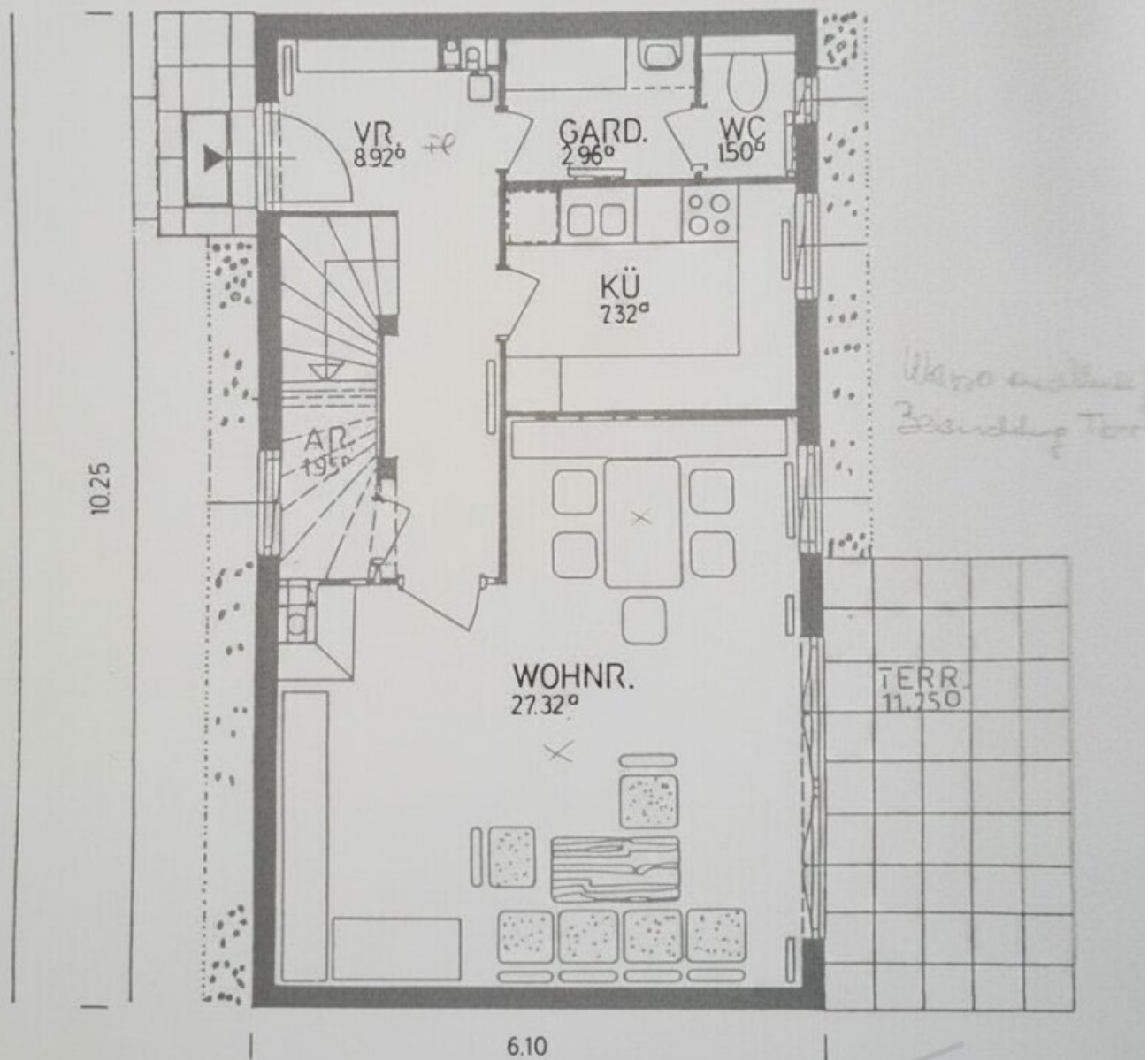
*Wanna angeschlossen?*



*Flur  
30  
+ 10  
Zi  
10*

*Flur*

# Erdgeschoß 49,97 m<sup>2</sup> + 11,25 m<sup>2</sup> Terrasse



## Objektbeschreibung

Die Immobilie teilt sich wie folgt auf:

EG ca. 50m<sup>2</sup>

1 Vorzimmer mit separater Garderobe und WC.

Das Stiegenhaus führt vom Vorraum in die oberen Stockwerke.

1 Küche mit Blick in den Garten.

1 Wohn-Esszimmer - 27,32m<sup>2</sup>

OG ca. 50m<sup>2</sup>

3 Zimmer mit Blick östlich.

1 Bad mit Badewanne und Fenster.

DG ca. 47m<sup>2</sup> - wurde damals in der Bauphase vom Architekten ausgebaut und wird als weiteres großes Zimmer benutzt.

Alarmanlage, Sicherheitstür vorhanden.

Gartenfläche ca. 100m<sup>2</sup>.

Gasheizung mit Brennwerttherme ca. 8 Jahre /jährliche Wartung.

Die Reihenhaussiedlung ist von außen mit einer Gegensprechanlage und einem elektrisch bedienbarem Tor gesichert. Dazugehörig ein eigener Autoabstellplatz.

Das Haus steht ab 1.12.2026 zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
U-Bahn <9.000m  
Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap