

WOHN[IT]RAUM GUNTRAMSDORF
EXKLUSIVES WOHNEN IM ZENTRUM
Feldgasse 17/6
in 2353 Guntramsdorf



IHRE TRAUMIMMOBILIE
WARTET AUF SIE!

FABIO BABLER REAL ESTATE e.U.
Pöllangraben 46 in 2345 Brunn am Gebirge
+43 660 60 77 306 • info@babler-realestate.com
www.babler-realestate.com





Objektyp	Neubau-Eigentumswohnung
Lage	Zentrale Lage, Rasche Verbindung ins Wiener-Zentrum
Zustand der Immobilie	Neubau Erstbezug
Wohnfläche	Ca. 126,25 m²
Zimmeranzahl	4 Zimmer zzgl. Nebenräume
Einstellnische	Vorhanden
Stellplätze	Garagenstellplatz je Stellplatz 24.000€
Balkon & Dachterrassen	Ca. 9,48 m² & 105,93 m²
Aufzug	Vorhanden
Heizungsart	Wärmepumpe Fußbodenheizung
Geschoss	Dachgeschoss
Klimaanlage	alle Schlafzimmer & Wohnzimmer
Baujahr	2023
Verfügbarkeit	Ab Sofort
Grundbuchsdaten	GrStk. 82/3 EZ 1625 KG 16111 Guntramsdorf
Ihr Ansprechpartner	BM Ing. Fabio Babler +43 660 60 77 306 info@babler-realestate.com
Kaufpreis	€ 740.000 ,- zzgl. Kaufnebenkosten
Anlegerpreis zzgl. 20% USt.	€ 675.100 ,- zzgl. Kaufnebenkosten
Vermittlungshonorar	Provisionsfrei für den Käufer

Wichtige Informationen

Fabio Babler Real Estate e.U. tritt als Immobilienmakler auf, steht mit dem Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis und ist für Abgeber wie auch Interessent tätig (Doppeltätigkeit). Die üblichen Nebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht für den Kauf / das Mieten von Immobilien. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag/Mietvertrag. Sämtliche Flächenangaben wurden aus zur Verfügung gestellten Plänen bzw. Skizzen abgeleitet und verstehen sich als Richtwerte. Es hat keine Kontrolle der Abmessungen bzw. Flächenangaben stattgefunden.





Die Wohnung

Das weitläufige Vorzimmer der Dachgeschosswohnung verfügt über eine elektrisch öffnbare Lichtkuppel und sorgt damit für Tageslicht sowie Frischluft.

Weiters bietet das Vorzimmer mehr als genug Platz um Jacken und Schuhe zu verstauen, sowie all Ihre Freunde und Familie zu begrüßen.

Das erste der Schlafzimmer verfügt über viel Platz für einen Schrank, einen großen Schreibtisch und natürlich auch ein Bett.

Durch die großflächigen Fenster erstrahlt das Zimmer mit Licht und sorgt dadurch für den optimalen Ort zum leben und entspannen.

Das große Tageslicht Bad beeindruckt mit einem WC, Waschbecken und einer Dusche. Natürlich ist es neben den Fensterflächen auch mit einer Lüftung ausgestattet.

Gleich neben dem großzügigen Abstellraum, der viel Platz zum verstauen bietet, befindet sich der bemerkenswerte Wohn-/Essbereich.

Die imposante Küche, samt Platz für eine Kochinsel, lädt zum kochen ein. Der Essbereich, mit viel Platz für einen großen Esstisch, sowie der Wohnbereich mit mehr als ausreichend Platz für ein großes Sofa, sorgen für den idealen Raum zum beisammen sein und zum entspannen und genießen.

Der Balkon, sowie die Terrasse, bieten nicht nur nahe zu unbegrenztes Tageslicht, sondern auch den optimalen Ort um die Sonnenstunden zu erleben.

Nennenswert ist auch das große Schlafzimmer. Es verfügt über großflächige Fenster, mehr als ausreichend Platz für Schränke und einem großen Bett.

Auch das dritte Schlafzimmer sorgt mit großen Fenstern für einen hellen Raum zum leben und lernen. Mit zum Beispiel, Platz für ein Bett, einem großen Schrank und einem Schreibtisch ist für alles was man brauch gesorgt.

Das separate WC mit Waschbecken eignet sich perfekt als Gäste WC.





Das weitere Badezimmer, welches über eine elektrisch öffnenbare Lichtkuppel verfügt und damit für Tageslicht sowie Frischluft sorgt, befindet sich gleich daneben. Ausgestattet mit einer großen Badewanne, bietet es sich zum entspannen nach einem langen Tag an, und das Doppelwaschbecken sorgt dafür, dass ausreichend Platz für alle ist. Selbstverständlich sind auch das WC und das Badezimmer mit einer Lüftung ausgestattet.

Ebenfalls befindet sich ein weiterer Abstellraum in dieser Traumwohnung. Mit enormen Stauflächen und einem Waschmaschinenanschluss bietet es den optimalen Raum um alles unterzubringen.

Das Highlight dieser Wohnung ist allerdings die private und imposante Dachterrasse. Mit fast schon grenzenlosen Möglichkeiten beeindruckt sie nicht nur Sie selbst, sondern auch all Ihre Freunde und Familie.

Bei dieser Exklusivität bleiben keine Wünsche mehr offen. Groß, genauso wie Klein, können hier zu jeder Tagesstunde die Sonne und den Ausblick genießen.

Auch für gemeinsame Feste oder alleiniges entspannen ist diese Dachterrasse bestens geeignet. Das richtige Ambiente für Grillabende und das verbringen von Sonnenstunden wird hierdurch umfangreich geboten.

Diese Wohnung ist bereits in allen Schlafzimmern sowie im großen Wohn-/Essbereich mit Klimageräten ausgestattet.

Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich von dieser tollen Wohnung persönlich bei einer Besichtigung.





Das Neubauprojekt im Überblick

Das Bauvorhaben befindet sich in der Marktgemeinde Guntramsdorf, im bekannten Speckgürtel von Wien. Es entsteht eine moderne Wohnhausanlage, mit viel Charme und nicht mehr als 8 Wohneinheiten in einer sehr zentralen Lage, mit einer optimalen Ausrichtung der Fenster wie auch Freiflächen, in Mitten des Altorts von Guntramsdorf.

Die Wohnungsgrößen der 2-4 Zimmerwohnungen variieren zwischen 55 m² und 127 m² bei einer Raumhöhe von ca. 2,60 m.

Alle Obergeschoßwohnungen verfügen über einen großzügigen Balkon bzw. einer großzügigen Loggia.

Die Dachgeschoßwohnungen verfügen über weitläufige Balkone bzw. Loggien und zusätzliche Dachterrassen auf der Wohnebene.

Die Top 6 verfügt über eine zusätzliche Dachterrasse auf dem darüber liegenden Dach, welche über die private Innentreppe erreicht werden kann.

Grundsätzlich sind sämtliche Wohnungen barrierefrei sowie komfortabel erreichbar.

Durch nur 8 Wohneinheiten wird Ihnen eine seltengeworden geringe Anzahl an Nachbarn in einem modernen Neubau-Wohnhaus geboten, wodurch Ihre Privatsphäre in Ihrem Zuhause optimal geschützt wird.

Es sind ausreichend private Garagenstellplätze um jeweils 24.000€ verfügbar. Für jede Wohnung sind mind. 1-2 Stellplätze vorreserviert. Weitere Stellplätze können solange diese verfügbar sind, zugekauft werden.

Die private Garage erreichen Sie über das zentrale Stiegenhaus, welches natürlich auch über einen modernen Aufzug verfügt, oder direkt über die Lichteneckergasse.

Eiskratzen und Parkplatzsuchen gehört somit der Vergangenheit an.

Je Wohneinheit stellen wir die Leerrohr-Vorbereitung für eine spätere Ladestation Ihres Elektrofahrzeuges zur Verfügung.





Weiters stehen ein Fahrradabstellraum sowie ein Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß zur Verfügung.

Die Wohnungen verfügen ebenfalls jeweils über eine Einstellnische im Erdgeschoss, welche Platz für Ski, Tennisschläger, Golfschläger oder auch einen Scooter usw. bietet.

Ein großzügiger Gemeinschaftsgarten bietet Platz zum Essen, Trinken, Feiern, Lachen und Genießen im Grünen.

Dieses Neubauprojekt bietet Ihnen eine hochwertige Standardausstattung und modernsten Wohnkomfort.

Die Beheizung und Warmwassergewinnung der einzelnen Wohnungen erfolgt über eine zentrale Wärmepumpe.

Die geradlinige, moderne Architektur lässt durch die offenen und lichtdurchfluteten gestalteten Wohnräume ganzjährig, ein einzigartiges und gemütliches Wohnraumklima entstehen.

Lage

In einer sehr zentralen Lage im Wohlfühlort Guntramsdorf, entsteht diese moderne freifinanzierte Wohnhausanlage.

Guntramsdorf bieten Ihnen an diesem Standort hohe Lebensqualität, dichte Infrastruktur im Zusammenhang mit viel Grün und dadurch hohem Freizeitwert. Genießen Sie die umliegenden Weingärten zum Spazieren sowie verschiedene kulturelle Veranstaltungen, ohne Abhängigkeit von Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Nahversorgung:

Diverse Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Ein Bipa, die Bäckerei DerMann, ein Biohofladen, Billa wie auch ein Hofer sind sogar fußläufig rasch erreichbar. Ein Spar, Penny Markt und Lidl sind ebenfalls nur wenigen Minuten entfernt.

Das Rathaus der Marktgemeinde Guntramsdorf, diverse Arztpraxen, die Apotheke, die Raiffeisen, die Sparkasse Baden sowie die Post können schnell zu Fuß erreicht werden. Auch die "SCS" ist mit dem Auto oder der Badner Bahn rasch erreicht.





Ausbildung:

Guntramsdorf bietet mehrere Kindergärten, sowie Volksschulen, welche in wenigen Gehminuten erreicht sind. Die Mittelschule sowie das Oberstufenreal- und Oberstufensportgymnasium bieten die Möglichkeit der Absolvierung einer qualifizierten Schulausbildung direkt im Ort und liegen lediglich 9 Minuten zu Fuß von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Weiters liegt Guntramsdorf direkt neben der Stadtgemeinde Mödling, welche weit über die Bezirksgrenzen als die Schulstadt bekannt ist.

In Mödling ergänzen verschiedenste Schul- und Ausbildungsstätten das guntramsdorfer Bildungsangebot. Verschiedene Montessori-Einrichtungen, Gymnasien sowie die HTL, HAK oder Modeschule sind rasch mit dem Fahrrad oder auch öffentlich erreicht. Die Universitäten in Wien, vervollständigen die Ausbildungsmöglichkeiten.

Freizeit und Erholung:

Guntramsdorf bietet ein breites Spektrum an Freizeitangeboten.

Zahlreiche Kinderspielplätze und Freilandgebiete sollen die Bewegung in frischer Luft fördern.

Diverse Erholungsgebiete, Badeteiche, Hundefreilaufzonen, Rad- und Wanderwege, diverse Sportanlagen, der Golf & Country Club Brunn am Gebirge,

der Golfclub Wien-Achau, der Schlosspark Laxenburg sowie eine Vielzahl an Fitnessstudios sorgen für Abwechslung und liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Gastronomie in Guntramsdorf bietet alles, was die Lebensqualität und Lebensfreude steigert. Vom kleinen Café bis zum Restaurant für den besonderen Abend gibt es die verschiedensten Möglichkeiten.

Die zahlreichen zu Fuß erreichbaren Heurigen runden das Angebot mit Spitzenweinen und deftigen Heurigenjause ab. Das bekannte "Stadttheater Mödling" bietet regelmäßig Unterhaltung mit verschiedenen kulturellen Veranstaltungen und auch das benachbarte Laxenburg, Brunn am Gebirge, Maria Enzersdorf und Perchtoldsdorf sind ein Anziehungspunkt in Sachen Kulinarik, Kunst und Kultur.





Erreichbarkeit:

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Feldgasse bzw. die Lichteneckergasse. Öffentliche Verkehrsmittel, wie die Badner Bahn (Trambahn) der Wiener Lokalbahnen, welche Sie direkt ins Wiener Zentrum wie auch nach Baden bringt, sowie die Buslinie 221 und 363 befinden sich innerhalb 3 Gehminuten.

Der Bahnhof „Guntramsdorf Thallern“ (R4, S1, S2, S3, S4) befindet sich lediglich 18 Minuten zu Fuß bzw. ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad entfernt und bietet Ihnen eine zusätzliche optimale öffentliche Anbindung. Weiters steht der Bahnhof „Guntramsdorf Kaiserau Bahnhof“ (R95) zur Verfügung, welcher ebenfalls fußläufig in lediglich 17 Gehminuten erreicht ist und fährt Sie bis zum Wiener Hauptbahnhof sowie Wiener Neustadt Hauptbahnhof.

Die Autobahnauffahrt liegt lediglich 10 Minuten entfernt. Direkt in 3 Gehminuten entfernten Zentrum von Guntramsdorf, finden Sie eine E-Car-Sharing-Station. Nahversorger, Supermärkte, Restaurants, Drogeriemärkte, Sportzentren, Allgemeinmediziner, Krankenhaus Mödling, Apotheken, Schulen, Kindergärten und vieles mehr befinden sich teilweise sogar fußläufig in unmittelbarer Nähe. Natürlich ist die SCS wie auch Wien durch die optimale Anbindung ebenfalls rasch erreichbar.

Ebenfalls schnell erreicht ist die U6 Station Siebenhirten. Diese kann öffentlich oder auch mit dem Auto erreicht werden. Die Park + Ride Garagen in Liesing und Siebenhirten bieten Platz um Ihr Auto abzustellen und direkt in der Kernzone Wien öffentlich unterwegs zu sein.

Die Wiener Innenstadt sowie sämtliche andere Ziele sind rasch und unkompliziert erreichbar. Egal ob Sie öffentlich oder mit dem Auto unterwegs sind.

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr ins Grundbuch,
1,5% Treuhandabwicklung zzgl. USt, Beglaubigungskosten des Notars

Es fällt keine Provision an, da Sie direkt vom Bauträger kaufen

Energieausweis

Energieklasse "**B**"

Heizwärmebedarf: **39,20 kWh/m²a**

fGEE-Klasse "**A+**"

Gesamtenergieeffizienz-Faktor: **0,56**





Alles in unmittelbarer Nähe...

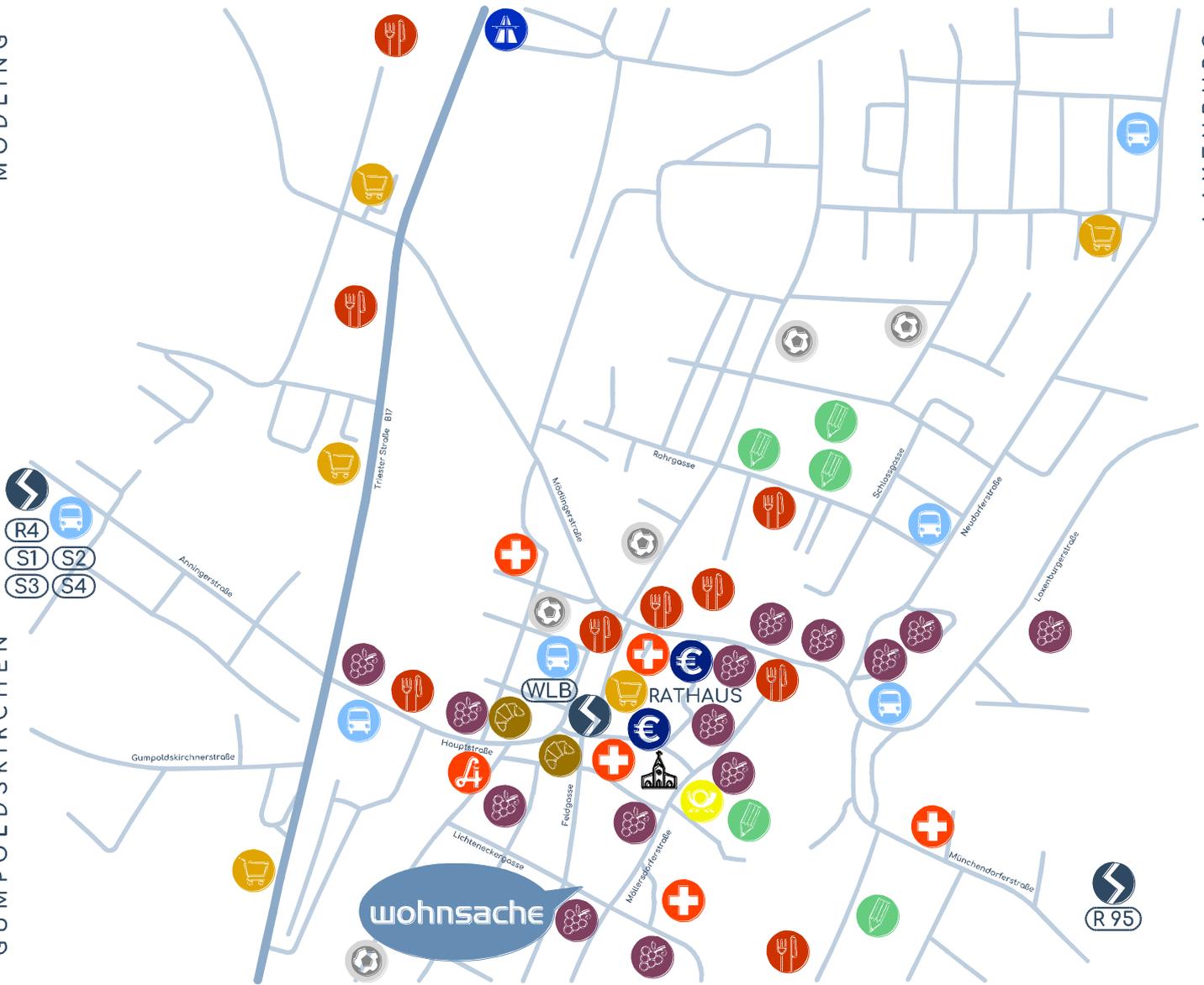
WIENER NEUDORF

MÖDLING

LAXENBURG

GUMPOLDSKIRCHEN

BADEN



- | | | | |
|--|----------------------------|--|-----------------------|
| | HEURIGER | | ARZT / ÄRZTEZENTRUM |
| | RESTAURANT | | BANK |
| | BÄCKEREI | | POST / POSTPARTNER |
| | SUPERMARKT | | BUSHALTESTELLE |
| | BILDUNGSEINRICHTUNG | | AUTOBAHNANBINDUNG |
| | FREIZEITAKTIVITÄT / KULTUR | | BAHNHOF / BADNER BAHN |
| | APOTHEKE | | |





Wohnungsplan | Dachgeschoss

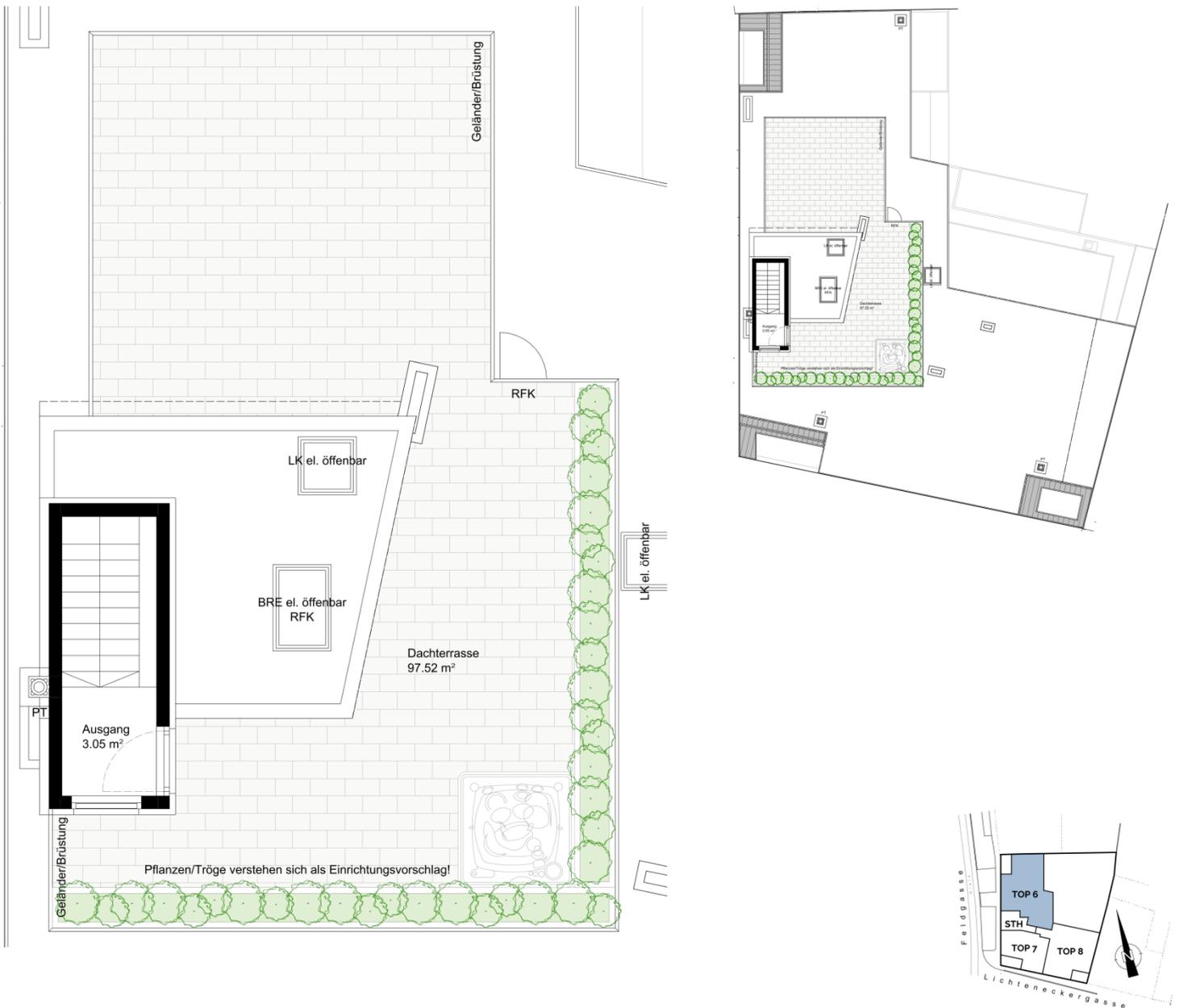
Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Plan um eine Skizze handelt.





Wohnungsplan | Dachterrasse

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Plan um eine Skizze handelt.





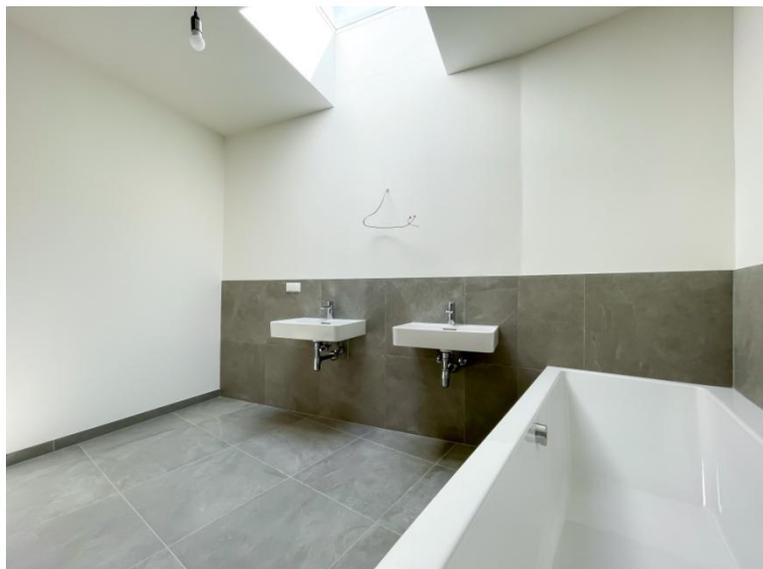
Virtuell gestalteter Raum

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dieser Darstellung um einen Gestaltungsvorschlag handelt.

















FABIO BABLER
REAL ESTATE





FABIO BABLER
REAL ESTATE

