Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Guntramsdorf



Objektnummer: 311106

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

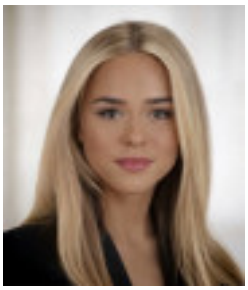
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roggengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	79,01 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	455,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Letizia Ogris

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28







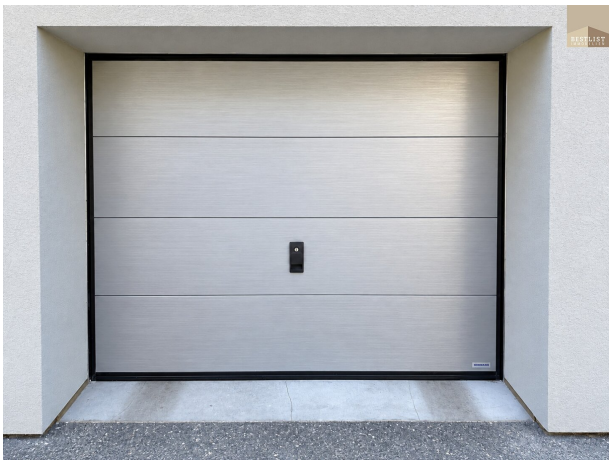


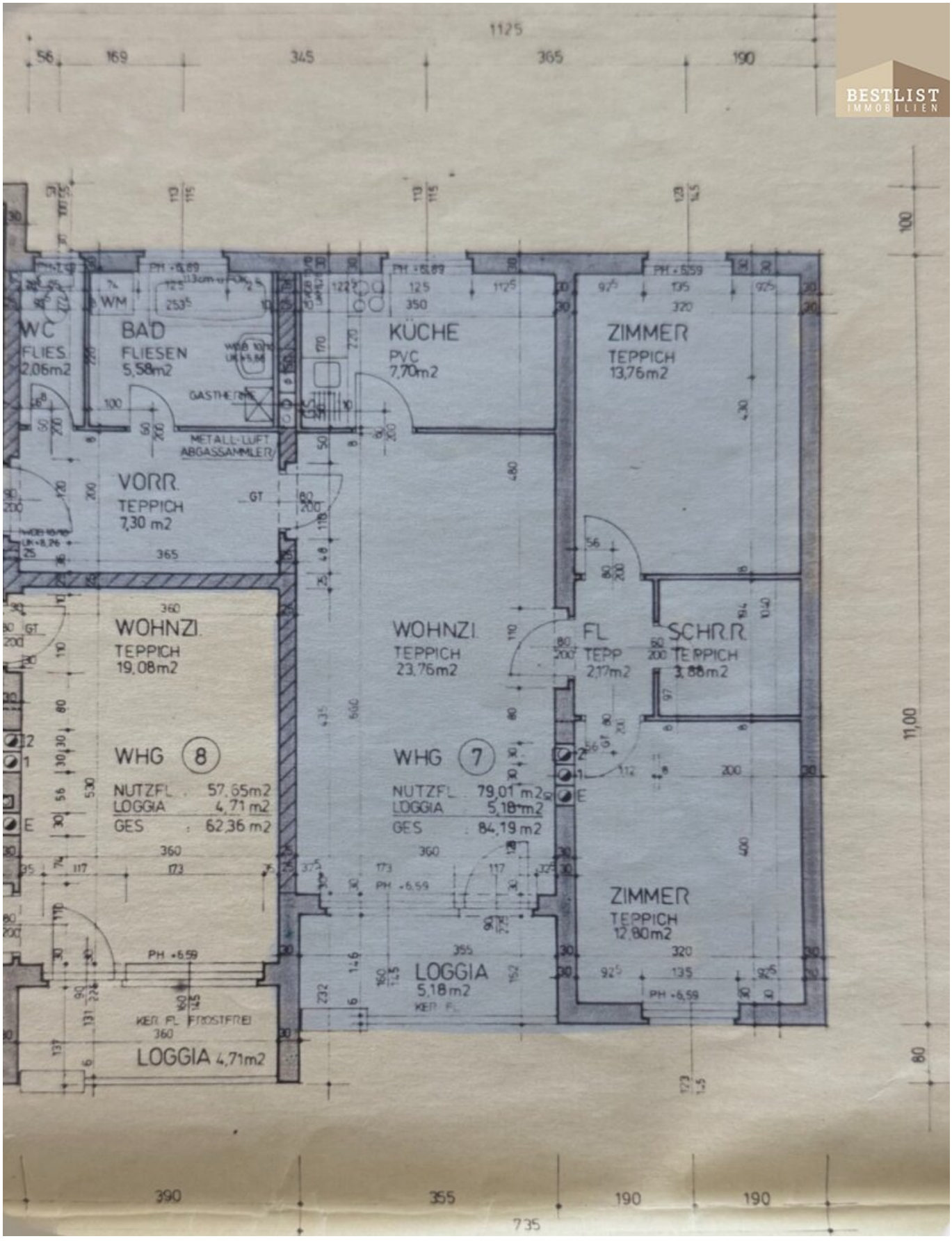











1125
56
169
345
365
190
WC
FLIES
2,06m2
BAD
FLIESEN
5,58m2
WM
GASTHERME
METALL-LUFT
ABGASSAMMLER
KÜCHE
PVC
7,70m2
ZIMMER
TEPPICH
13,76m2
VORR.
TEPPICH
7,30 m2
WOHNZI.
TEPPICH
19,08m2
WOHNZI.
TEPPICH
23,76m2
FL
TEPP
2,17m2
SCHR.R.
TEPPICH
3,88m2
WHG (8)
NUTZFL. 57,65m2
LOGGIA 4,71 m2
GES. 62,36 m2
WHG (7)
NUTZFL. 79,01 m2
LOGGIA 5,18 m2
GES. 84,19 m2
ZIMMER
TEPPICH
12,80m2
LOGGIA
5,18 m2
LOGGIA 4,71m2
KER. FL. FROSTFREI
PH +6,59
11,00
80
390
355
190
190
735

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. **79 m²** Wohnfläche in angenehmer Ruhelage von **Guntramsdorf**.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie zahlreiche praktische Extras und bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Lebensqualität.

Highlights:

- Loggia
- Bad mit Dusche und Badewanne
- separate Toilette
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Zusätzliche Waschküche im Haus
- Garagenstellplatz

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler **Vorraum** - dieser führt am **Badezimmer mit Badewanne und Dusche** und der **getrennten Toilette** vorbei und bringt Sie in das **helle Wohnzimmer**,

welches direkten Zugang zur **gemütlichen Loggia** gewährt. Neben einem **Schlafzimmer** steht ein **weiteres Zimmer** zur Verfügung, welches sich ideal als **Büro** oder **Gästezimmer** eignet.

Das **Badezimmer** bietet außerdem einen **Waschmaschinenanschluss**. Den Bewohnern steht ergänzend eine **Waschküche** im **Keller** zur Verfügung.

Die **separate Küche** verfügt über ausreichend Platz zum Kochen und bietet genügend Stauraum. Sie gewährt einen direkten Blick auf das lichtdurchflutete Wohnzimmer und verleiht dadurch eine angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock des Wohnhauses - es ist kein Personenaufzug vorhanden.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **eigenes Kellerabtei**l sowie ein gemeinschaftlicher **Fahrradraum**.

Besonders hervorzuheben ist der zur Wohnung gehörende **Garagenstellplatz**, der bequemes und sicheres Parken garantiert.

Diese Wohnung vereint Komfort, Funktionalität und eine angenehme Wohnlage – machen Sie sich gerne einen Besichtigungstermin aus und überzeugen Sie sich selbst!

Lage & Infrastruktur

Diese Wohnung überzeugt durch ihr lebenswertes Wohnumfeld in Guntramsdorf. Sie profitieren von der guten Infrastruktur des Ortes: **Einkaufsmöglichkeiten**, **Restaurants und Heurigen**, **Schulen**, **öffentliche Verkehrsanbindungen** sowie **Freizeitangebote** befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Ausgezeichnet eignet sich diese Lage ebenfalls für Naturliebhaber da die schönen Weinberge und der Eichkogel nur ein paar Minuten entfernt sind!

Die Bilder im Exposé wurden zum Teil mit KI bearbeitet.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026, https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.750m
Schule <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap