

## 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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,95
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	455,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

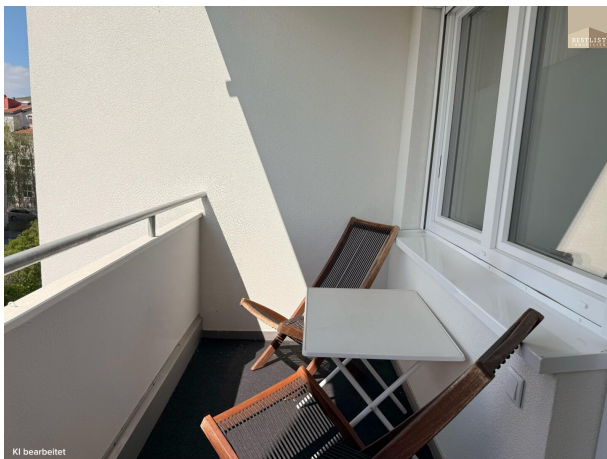
## Ihr Ansprechpartner



**Letizia Ogris**

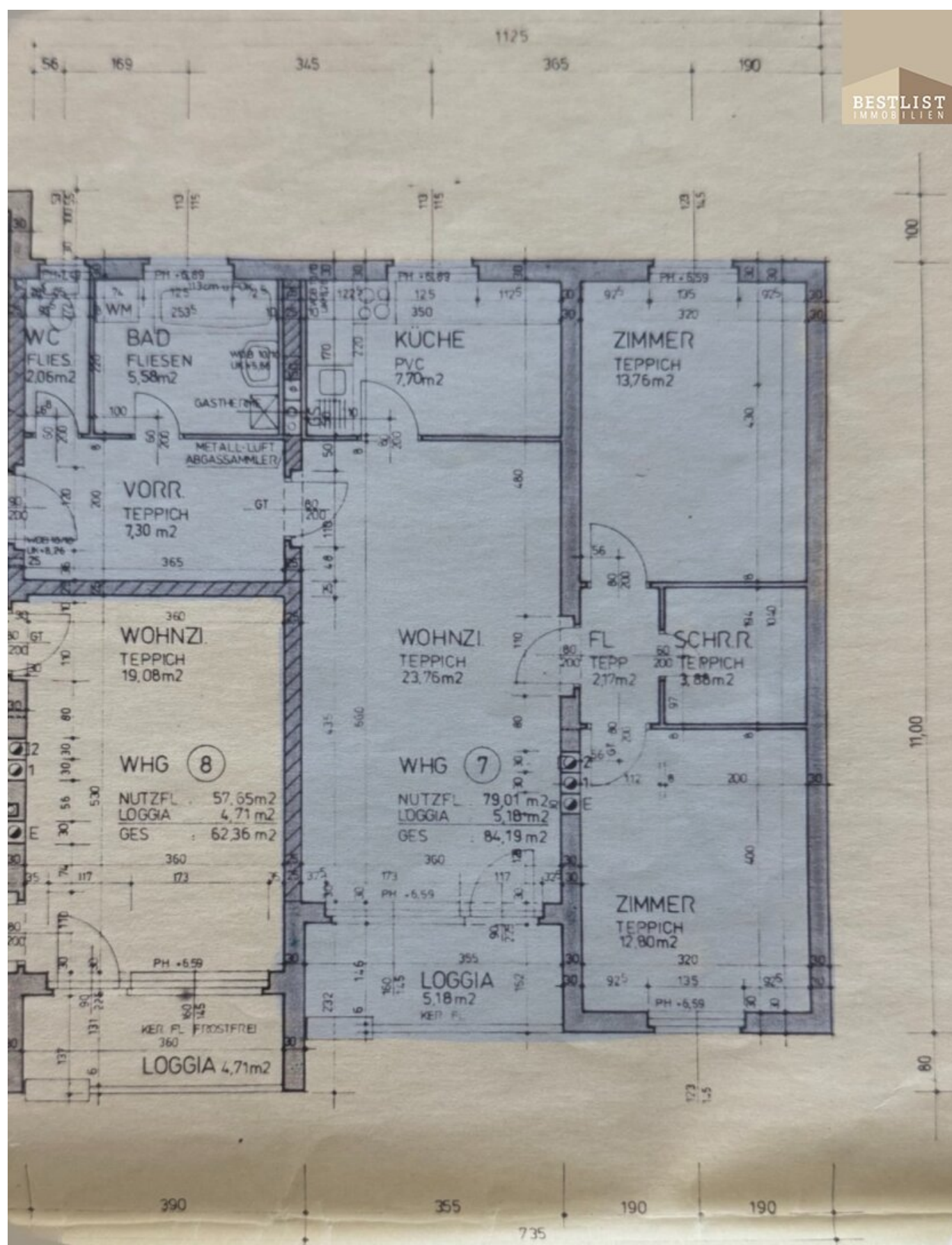
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. **79 m<sup>2</sup>** 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 **weitere 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.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **eigenes Kellerabteil** 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!

**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**

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