SCHULTZ IMMOBILIEN - Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten! Neuer Preis!



Objektnummer: 1276

Eine Immobilie von Schultz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 377,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,42
Kaufpreis:	419.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Roland Schultz

Schultz Immobilien Ing. Roland Schultz
Dr. Ignaz Weber Gasse 4
2353 Guntramsdorf

T +43 680 50 57 333

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









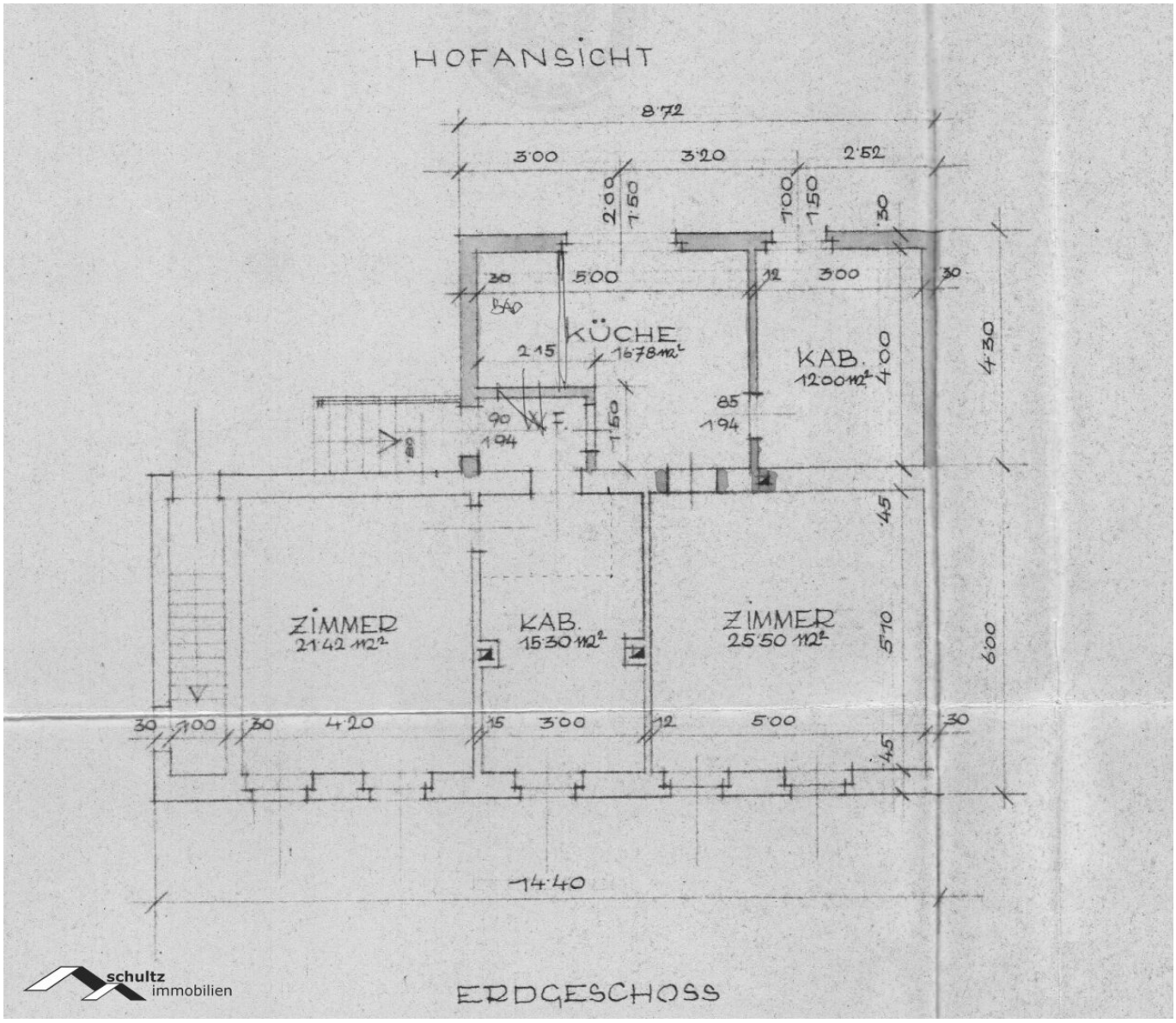











HOFANSICHT
8.72
3.00
3.20
2.52
2.00
1.50
1.00
1.50
.30
.30
5.00
.12
3.00
.30
BAD
KÜCHE
16.78m²
2.15
KAB.
12.00m²
4.00
4.30
.90
W.F.
1.94
1.50
.85
1.94
.45
ZIMMER
21.42 m²
KAB.
15.30 m²
ZIMMER
25.50 m²
5.70
6.00
.30
1.00
.30
4.20
.15
3.00
.12
5.00
.30
.45
14.40
schultz
immobilien
ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von **Guntramsdorf** gelangt dieses Einfamilienhaus mit großem Grundstück zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre hervorragende Lage, den großzügigen Garten sowie den uneinsehbaren Innenhof, der ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet.

Das Haus verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 95 m²** und befindet sich auf einem **ca. 630 m² großen Grundstück**. Die Immobilie bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen und eröffnet durch den vorhandenen **Rohdachboden** zusätzliches Ausbaupotenzial.

Highlights der Immobilie

- **Top-Wohnlage in Guntramsdorf**
- **Ca. 95 m² Wohnfläche**
- **Ca. 630 m² Grundstücksfläche**
- **Großer Garten**
- **Uneinsehbarer Innenhof mit hoher Privatsphäre**
- **Vorhandener Rohdachboden mit Ausbaupotenzial**
- **Ruhige und familienfreundliche Umgebung**

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer **sehr guten Wohnlage von Guntramsdorf**, einer beliebten Marktgemeinde südlich von Wien. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Grundstück & Außenbereich

Der **großzügige Garten** bietet viel Platz für Erholung, Freizeit, Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Der **uneinsehbare Innenhof** schafft einen geschützten Außenbereich, der sich ideal für gemütliche Stunden im Freien, Grillabende oder entspannte Rückzugsorte eignet.

Ausbaupotenzial

Ein besonderes Highlight ist der **vorhandene Rohdachboden**, der vielfältige Möglichkeiten für eine Erweiterung der Wohnfläche bietet. Ob zusätzliches Schlafzimmer, Homeoffice, Atelier oder Hobbyraum – hier lässt sich individuelles Wohnkonzept verwirklichen.

Fazit

Diese Liegenschaft vereint eine **erstklassige Lage**, ein **großzügiges Grundstück**, einen **schönen Garten** sowie **attraktives Ausbaupotenzial**. Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer, Familien oder Investoren, die ein Haus in einer der besten Lagen von Guntramsdorf suchen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap