



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 216902

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

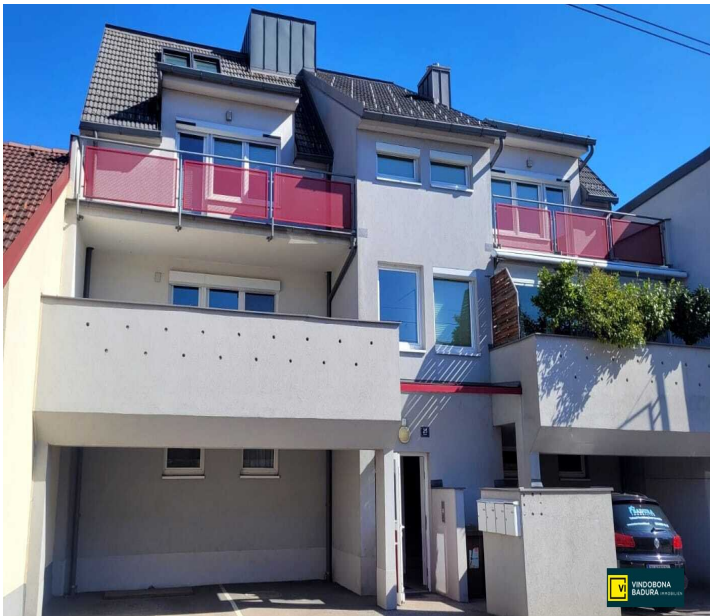
Mario Huber

Tel: +43 664 3321660

huber@vindobona-badura.at

Wohnfläche: 71.72m<sup>2</sup>

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Balkon in familienfreundlicher Lage



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Guntramsdorf, Niederösterreich! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet auf großzügigen 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt ? perfekt für Paare, kleine Familien oder Singles mit Anspruch.

Die gepflegte Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Der helle Wohnbereich mit eleganten Fliesen- und Steinböden sowie angenehmer Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Wohngefühl. Die moderne Einbauküche ist bereits integriert und lädt zu genussvollen Kochabenden ein. Ein besonderes Highlight ist der Südostbalkon, der an sonnigen Tagen zum Entspannen und Verweilen einlädt ? ideal für

gemütliche Stunden im Freien.

Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, die den Alltag angenehm gestaltet. Mehrfachverglaste Fenster garantieren Ruhe und optimale Dämmung. Ein eigener Stellplatz rundet das Angebot ab und gewährleistet stressfreies Parken direkt vor der Haustür.

Die Lage dieser attraktiven Wohnung überzeugt auf ganzer Linie. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Bahnhof und Straßenbahn ermöglicht eine schnelle und bequeme Mobilität ? sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Apotheke, Klinik, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar und machen den Alltag unkompliziert und angenehm.

Sie erhalten hier ein rundum attraktives Wohnpaket inkl. PKW Abstellplatz in einer begehrten Wohngegend von Guntramsdorf. Überzeugen Sie sich selbst von dieser hochwertigen Wohnung und genießen Sie Wohnkomfort und Lebensqualität in bester Lage!

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum (8,17m<sup>2</sup>), WC (1,50m<sup>2</sup>), Abstellraum (1,77m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (13,81m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (14,47m<sup>2</sup>), Wohnküche (24,96m<sup>2</sup>), Bad (7,05m<sup>2</sup>), Loggia (11,03m<sup>2</sup>), Balkon (18,28m<sup>2</sup>);

\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\*

#### IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;2.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;5.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;500m  
Höhere Schule &lt;3.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;3.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Post &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Bahnhof &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
U-Bahn &lt;9.500m  
Flughafen &lt;10.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 71.72m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 45.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.01m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 124.01€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Huber

Tel.: +43 664 3321660

E-Mail: [huber@vindobona-badura.at](mailto:huber@vindobona-badura.at)