



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 224461

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße: Roggengasse

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

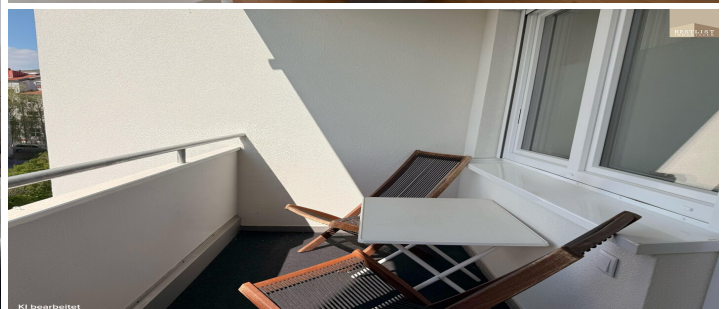
Letizia Ogris

Tel: +43 664 925 10 05

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 79.01m<sup>2</sup>

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Guntramsdorf



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 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.

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 &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;1.750m  
Krankenhaus &lt;3.750m  
Kinder &lt;Schulen  
Kindergarten &lt;1.750m  
Schule &lt;500m  
Höhere Schule &lt;2.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.750m  
Einkaufszentrum &lt;2.250m  
Sonstige Bank &lt;1.500m  
Geldautomat &lt;1.500m  
Post &lt;1.750m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr Bus &lt;500m  
Bahnhof

&lt;750mAutobahnanschluss &lt;1.750mU-Bahn &lt;8.000mStraßenbahn  
&lt;1.750mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 79.01m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 31m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.95m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 455.82€

## Kontaktinformationen

Vorname: Letizia

Nachname: Ogris

Tel.: +43 664 925 10 05

E-Mail: [anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)