

Leben am Wasser – Doppelhaushälfte mit Garten nahe den Guntramsdorfer Teichen



Objektnummer: 85603

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Strauß-Gasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	154,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 92,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	60,06 €
USt.:	6,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien



Mitglied des
immobilienring.at



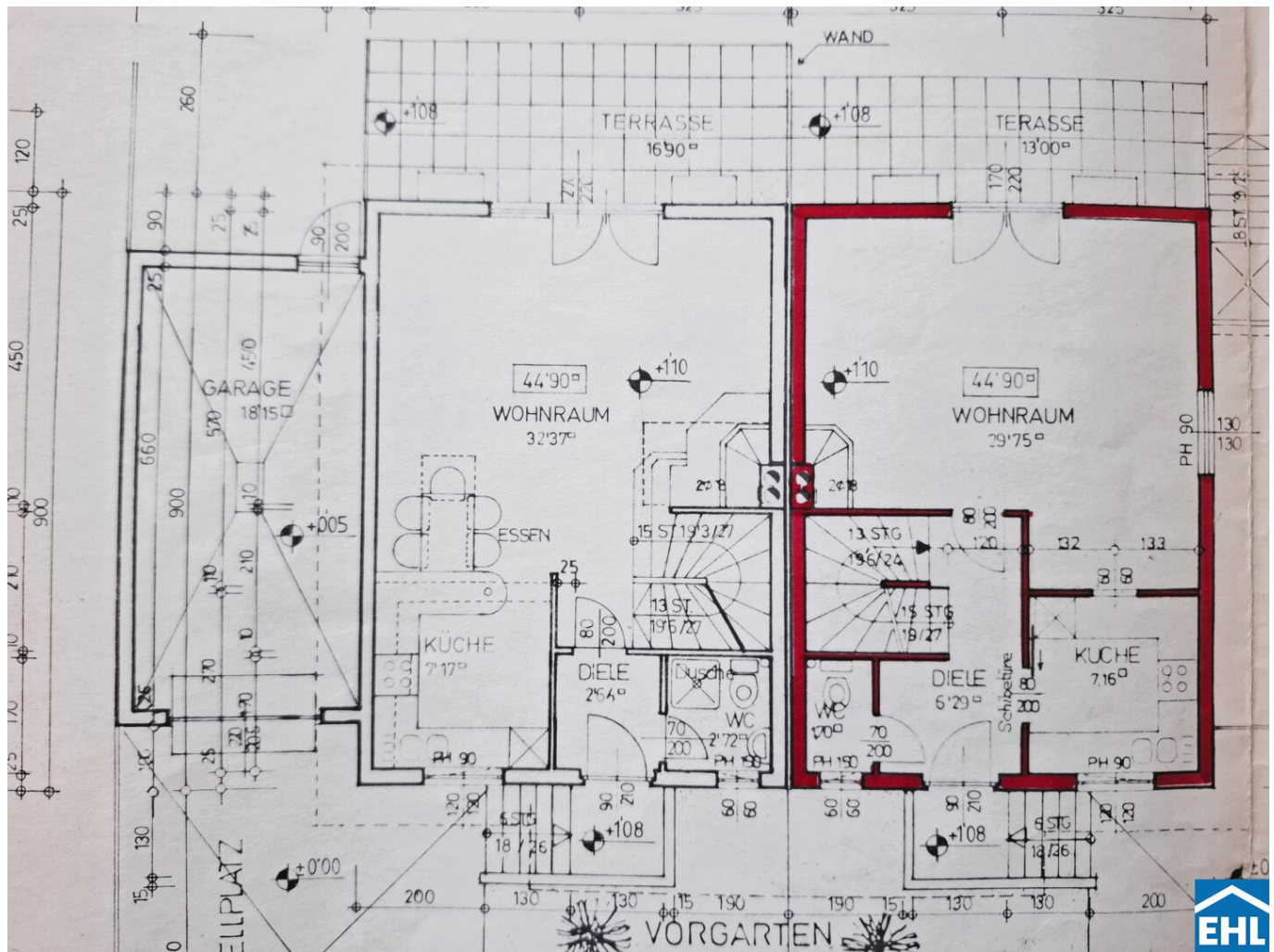


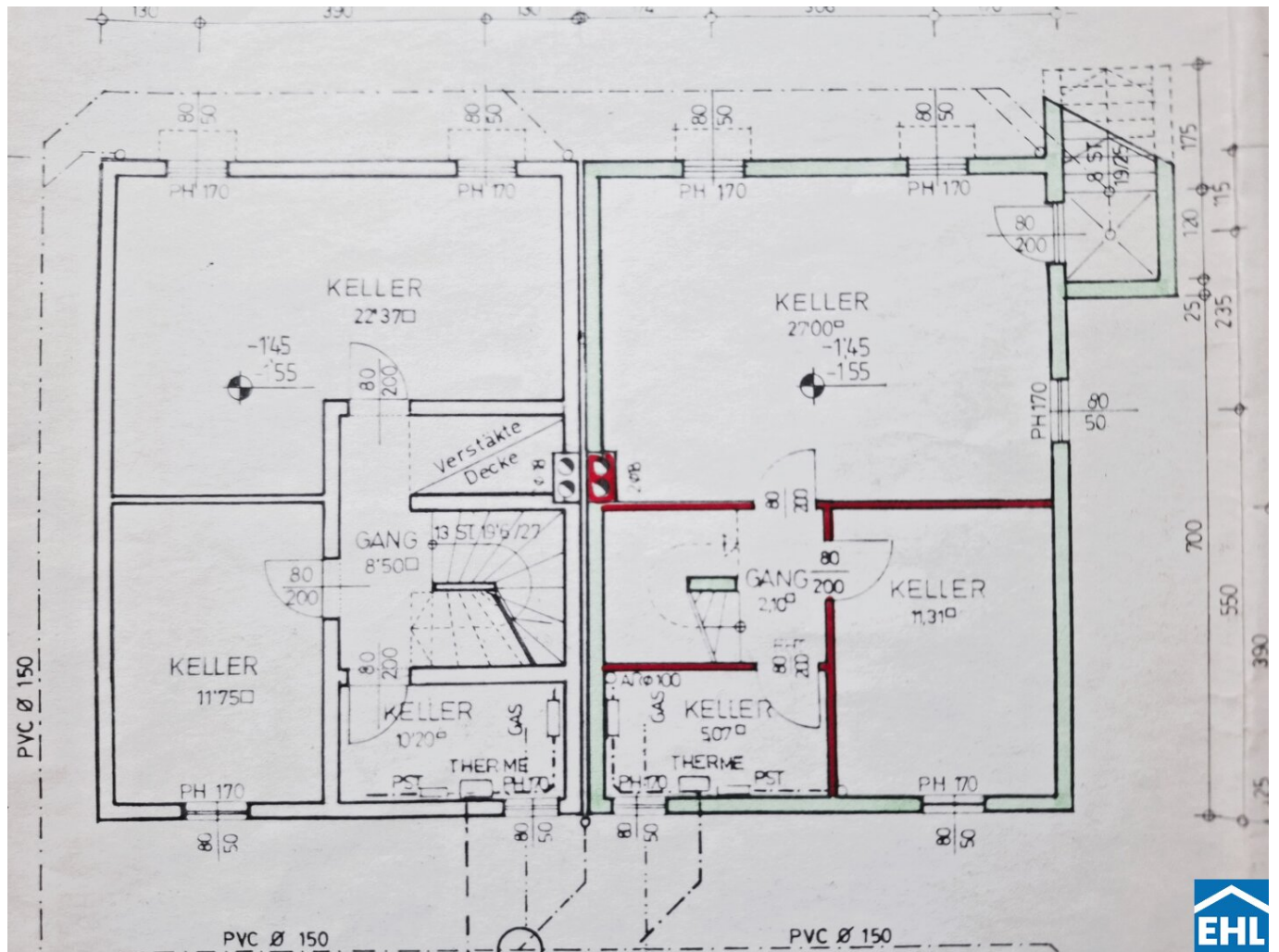












Objektbeschreibung

Leben am Wasser – Doppelhaushälfte mit Garten nahe den Guntramsdorfer Teichen

Diese gepflegte Doppelhaushälfte liegt eingebettet in eine ruhige Wohnsiedlung in Guntramsdorf – ein Ort, an dem Kinder sicher auf der Straße spielen, Nachbarschaft noch gelebt wird und man beim Heimkommen wirklich das Gefühl hat, angekommen zu sein.

Errichtet im Jahr 1988 in solider Ziegelmassivbauweise, wurde das Haus laufend instand gehalten. In den letzten Jahren wurden bereits zentrale Bauteile wie Fenster, Fassade, Küche und die Gastherme modernisiert. Einige Bereiche sind noch im ursprünglichen Zustand – eine ideale Grundlage für individuelle Anpassungen und gestalterische Updates nach persönlichem Geschmack.

Das Erdgeschoss bietet ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum rund 104 m² großen Garten, eine separate, neuwertige Küche sowie ein Gäste-WC. Der Garten ist liebevoll angelegt und lädt zum Spielen, Entspannen oder gemeinsamen Grillen ein – ein Rückzugsort mitten im Grünen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und einem weiteren WC. Ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsraum – die Raumaufteilung bietet Flexibilität für verschiedenste Lebensentwürfe. Der voll unterkellerte Bereich mit ca. 45 m² schafft zusätzlichen Platz für Hobbys, Stauraum oder Werkstatt.

Ein Zuhause mit Potenzial – solide gebaut, gepflegt erhalten und mit der Möglichkeit zur individuellen Weiterentwicklung. Ideal für alle, die das Leben im Grünen mit städtischer Nähe verbinden möchten.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegen die Guntramsdorfer Teiche – ein echtes Naherholungsgebiet direkt vor der Tür. Ob morgendlicher Spaziergang, sommerlicher Badeausflug, Stand-up-Paddling oder einfach ein ruhiger Nachmittag am Wasser: Die Umgebung schafft Raum für Freizeit und Erholung in naturnaher Kulisse. Ergänzt wird das Angebot durch Radwege, die Weinberge und das nahegelegene Anninger-Gebiet für Wanderungen.

Auch infrastrukturell überzeugt die Lage: In unmittelbarer Nähe befinden sich Nahversorger, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants. Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, ebenso Sportvereine und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Die Anbindung nach Wien ist durch die Badner Bahn und die Südbahn A2 hervorragend – sowohl für Pendler als auch für spontane Ausflüge.

3% Kundenprovision

Beziehbar ab sofort

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <750m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.250m

Verkehr

Bus <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

U-Bahn <8.250m

Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.