

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:	420.000,00 €
Betriebskosten:	60,06 €
USt.:	6,01 €
Provisionsangabe:	

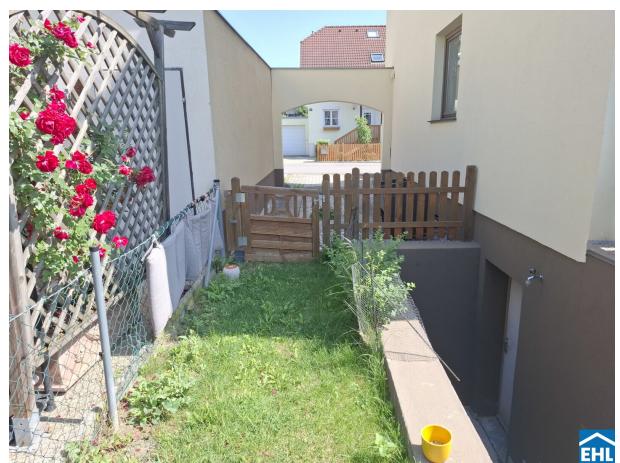
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

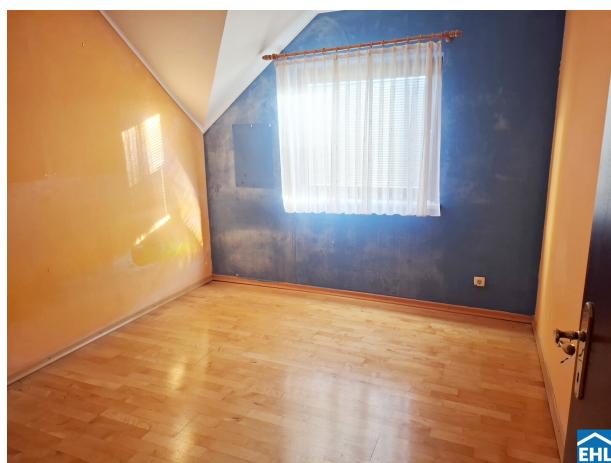
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien





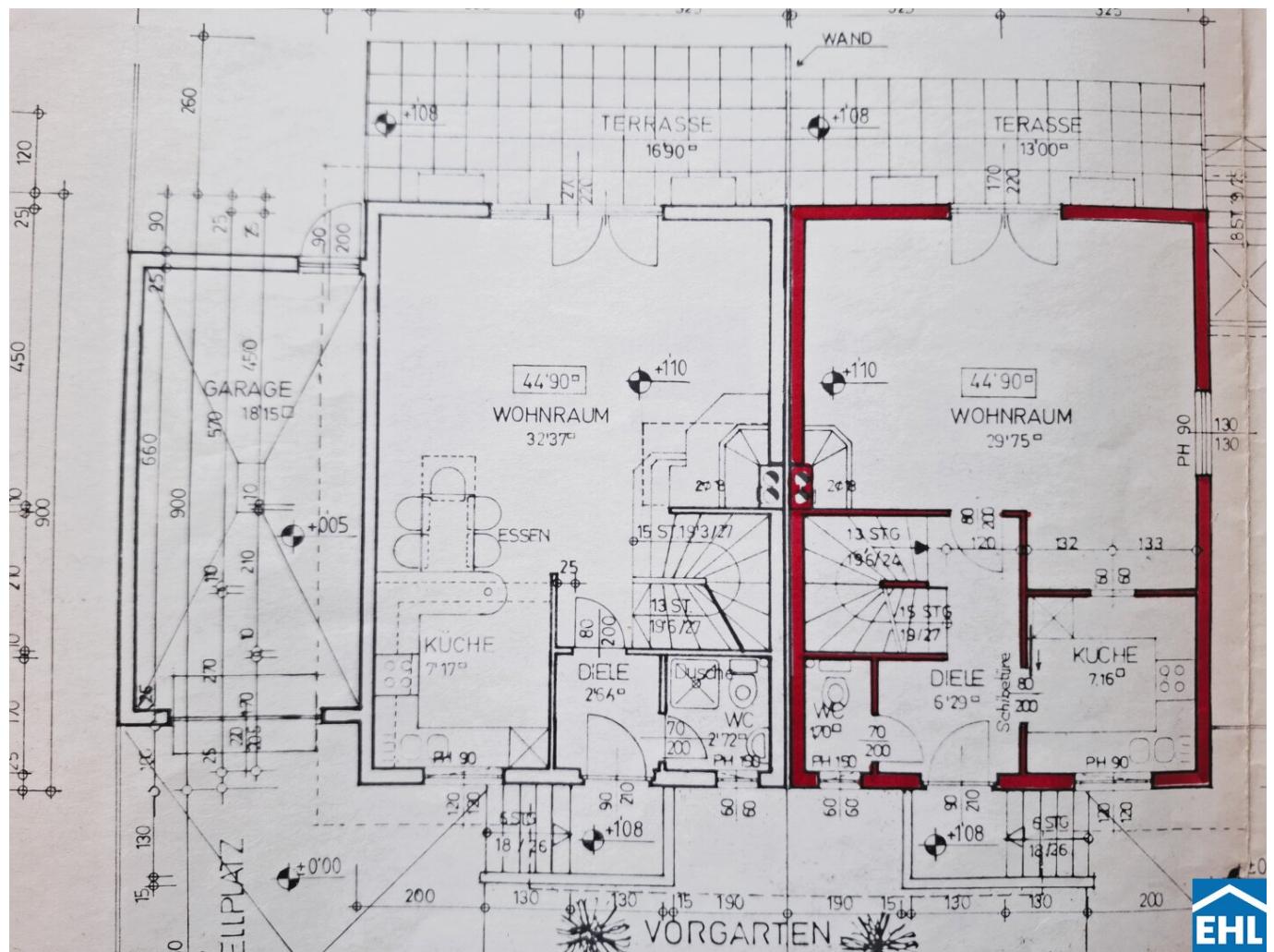


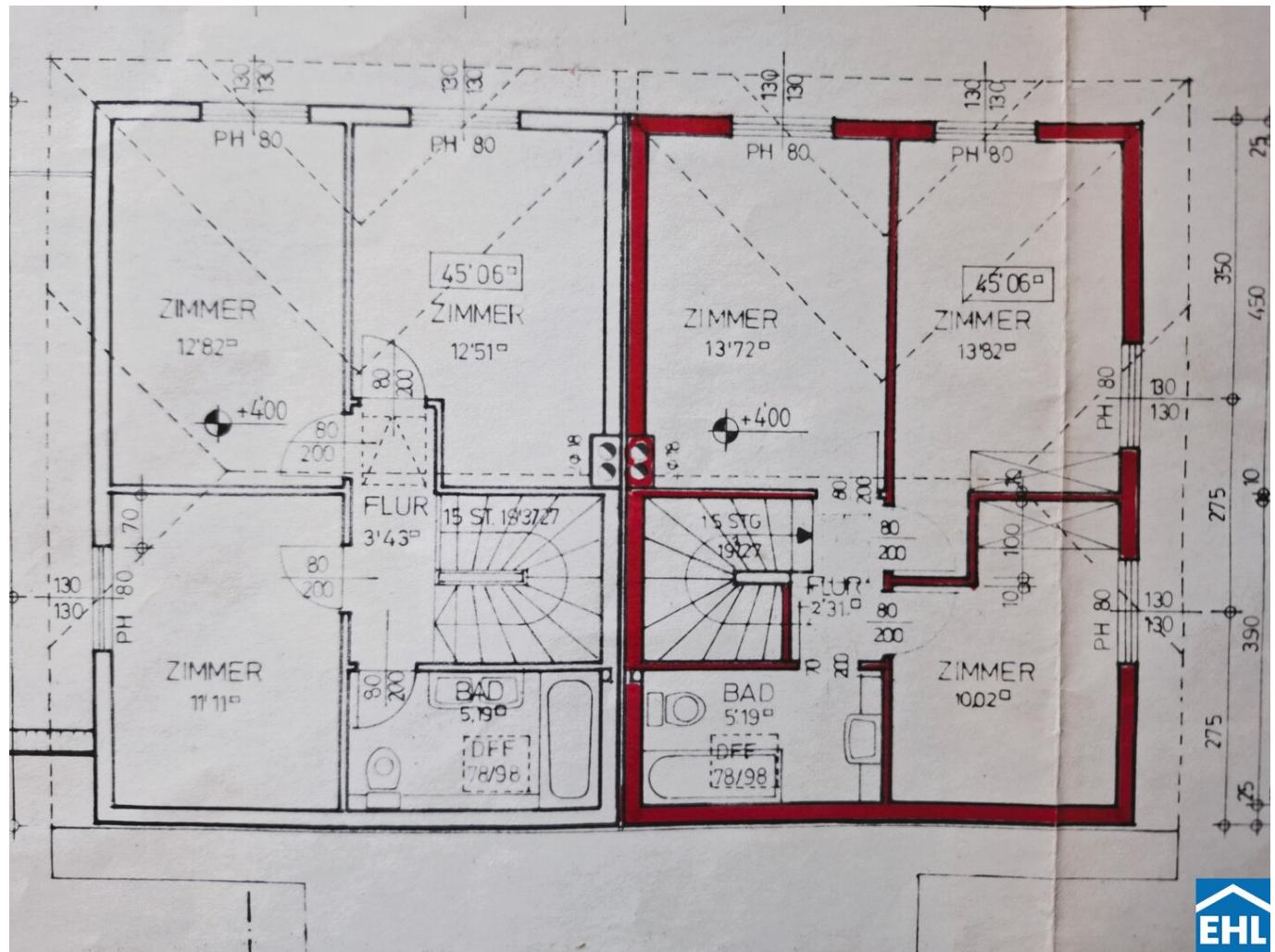


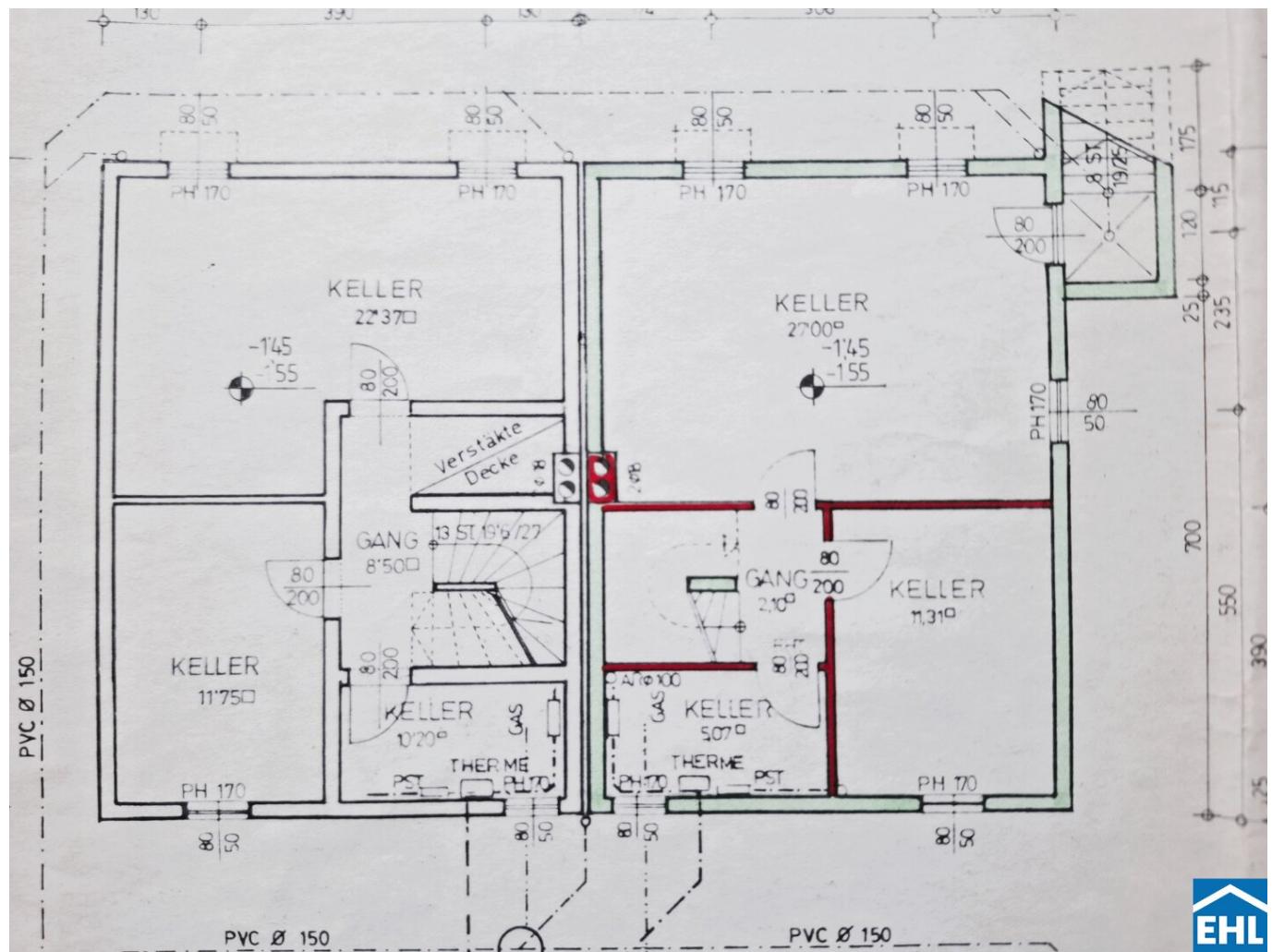












Objektbeschreibung

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 Südautobahn 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