Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus vor den Toren Wiens zu einem Sensationspreis

Eckdaten

Wohnfläche:	**106 m²**
Grundstück:	**316 m²**

Kosten

Preis:	**225.000,00 €**
Provision:	**3 % + 20 USt**

wohnTraum *Immobilien e.U.* | Mag. Gerhard Tometschek
A 2650 Payerbach, Werningstraße 17 | M +43 660 3652610 | gerhard.tometschek@immobilien-wohntraum.at | www.immobilien-wohntraum.at

wohnTraum Immobilien

Detailinformationen

Das geräumige Einfamilienhaus befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage im Ortsgebiet von Guntramsdorf. Das Grundstück umfasst laut Grundbuch insgesamt eine Fläche von 316 m² mit Widmung Bauland Wohngebiet und hat einen uneinsehbaren Innenhof. Zusätzlich befindet sich eine rund 65 m² große Doppelgarage mit angeschlossener Werkstatt und Montagegrube auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus wurde 1937 in Massivbauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² auf Grund der sehr guten Raumaufteilung ausreichend Platz für eine Jungfamilie. Das ebenerdige, großteils unterkellerte Haus verfügt über Vorraum, Küche, vier Zimmer, Bad, WC und einen nicht ausgebauten Dachboden. Eine große Waschküche mit zusätzlichen 24 m² Nutzfläche komplettiert das Raumangebot. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit festen Brennstoffen.

Sowohl Wohnhaus als auch Garage verfügen über einen hohen Reparaturrückstand, bieten aber auf jeden Fall eine gute Basis für eine umfangreiche Sanierung.

Die Gemeinde Guntramsdorf, eine grüne Oase vor den Toren Wiens, liegt im Herzen der Niederösterreichischen Thermenregion. Die verkehrstechnisch günstige Lage und die Nähe zu Wien machen Guntramsdorf zu einer erholsamen Alternative zur Großstadt. Bekannt ist Guntramsdorf natürlich für seine gemütliche Heurigenkultur, bietet aber auch ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die idyllische, wunderschönen Landschaft um Guntramsdorf lädt zum Verweilen, Genießen und Entspannen aber auch gleichzeitig zu zahlreichen sportlichen Aktivitäten wie Radeln, Wandern und Baden in mehreren Badeteichen ein.

Guntramsdorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur - so kann Ihr Kind zum Beispiel vom Kindergarten bis zum Oberstufenrealgymnasium im Ort verbleiben. Alle Besorgungen für den täglichen Bedarf können vor Ort erledigt werden. Darüber hinaus ist die Shopping City Süd (SCS) in Vösendorf nur 10 Autominuten entfernt. Es sind zahlreiche Fachärzte, praktische Ärzte, 2 Apotheken, Banken und viele Top-Heurige im Ort. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Bundeshauptstadt ist durch die Lokalbahn Wien-Baden sowie die Südbahn gegeben. Die Haltestelle der Badner Bahn ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar. Die A2, A3 und A21 sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Ihr Traum vom eigenen Haus kann bald wahr werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich spreche gerne mit Ihnen über Ihre Ideen.

wohnTraum *Immobilien e.U.* | Mag. **Gerhard Tometschek**
A 2650 Payerbach, Werningstraße 17 | M +43 660 3652610 | gerhard.tometschek@immobilien-wohntraum.at | www.immobilien-wohntraum.at

wohnTraum Immobilien

wohnTraum *Immobilien e.U.* | Mag. **Gerhard Tometschek**
A 2650 Payerbach, Werningstraße 17 | M +43 660 3652610 | gerhard.tometschek@immobilien-wohntraum.at | www.immobilien-wohntraum.at

wohnTraum Immobilien

wohnTraum *Immobilien e.U.* | Mag. **Gerhard Tometschek**
A 2650 Payerbach, Werningstraße 17 | M +43 660 3652610 | gerhard.tometschek@immobilien-wohntraum.at | www.immobilien-wohntraum.at

wohnTraum Immobilien

wohnTraum *Immobilien e.U.* | Mag. **Gerhard Tometschek**
A 2650 Payerbach, Werningstraße 17 | M +43 660 3652610 | gerhard.tometschek@immobilien-wohntraum.at | www.immobilien-wohntraum.at

wohnTraum Immobilien

wohnTraum *Immobilien e.U.* | Mag. **Gerhard Tometschek**
A 2650 Payerbach, Werningstraße 17 | M +43 660 3652610 | gerhard.tometschek@immobilien-wohntraum.at | www.immobilien-wohntraum.at

wohnTraum Immobilien

wohnTraum *Immobilien e.U.* | Mag. **Gerhard Tometschek**
A 2650 Payerbach, Werningstraße 17 | M +43 660 3652610 | gerhard.tometschek@immobilien-wohntraum.at | www.immobilien-wohntraum.at