



Referencia: **1636-1634**  
Tipo inmueble: Piso  
Operación: Venta  
Precio: **450.000 €**  
Estado: Buen estado



Dirección: Ronda del Guinardó  
Planta: 9  
Población: Barcelona  
Provincia: Barcelona  
Cod. postal: 8024  
Zona: Baix Guinardó-Gràcia



**M<sup>2</sup> construidos:** 104  
**Aire acondicionado:** frío/calor  
**Dormitorios:** 4  
**Aseos:** 1  
**Gastos de comunidad/mes:** 50

**Suelo de:** parquet  
**Agua caliente:** individual  
**Orientación:** noroeste  
**Exterior/Interior:** exterior

**útiles:** 98  
**Combustible:** gas natural  
**Baños:** 1  
**Armarios:** 1

---

## Descripción:

Se vende amplio piso de 104 m<sup>2</sup> construidos y 98 m<sup>2</sup> útiles en una ubicación privilegiada de Barcelona, una zona muy bien comunicada, con todos los servicios a mano y gran proyección de futuro.

La finca cuenta con ascensor y servicio de conserjería, un valor añadido que aporta comodidad, seguridad y un buen mantenimiento diario. El inmueble destaca por su luminosidad, tranquilidad y vistas despejadas.

La vivienda dispone de tres habitaciones dobles y una individual, todas ellas espaciosas y versátiles, perfectas tanto para familias como para profesionales que teletrabajan o quienes valoran ambientes amplios. En la entrada, encontramos un despacho independiente, ideal como zona de trabajo, estudio o lectura.

El salón-comedor exterior recibe abundante luz natural y ofrece espacio para diferenciar la zona de descanso y el comedor. Además, la vivienda cuenta con un baño completo y un aseo adicional, lo que aumenta su practicidad para la convivencia diaria. Incluye también un lavadero independiente, que ayuda a mantener ordenadas las tareas del hogar.

Actualmente, el piso se encuentra en buen estado de conservación y presenta una distribución cómoda y funcional, pero sin barreras estructurales significativas, lo que lo convierte en una excelente base para personalizar. Existe ya un proyecto de reforma orientado a potenciar la amplitud y la luminosidad, que ofrece al comprador una visión clara del potencial de la vivienda y sus múltiples posibilidades de actualización.

El inmueble está equipado con calefacción individual de gas natural y aire acondicionado, garantizando confort térmico durante todo el año.

La localización es inmejorable: a pocos minutos de la Línea 4 de metro (Alfons X / Hospital de Sant Pau), múltiples líneas de autobús y rápido acceso a la Ronda de Dalt. En el entorno inmediato encontramos supermercados, colegios, centros de salud, instalaciones deportivas y zonas verdes como el Parque del Guinardó. Además, se sitúa muy cerca del Hospital de Sant Pau, joya modernista de la ciudad, y a pocos minutos de la Sagrada Familia.

El barrio combina tradición e identidad propia con una clara evolución urbana, lo que le confiere excelente potencial de revalorización y calidad de vida.

Gastos de notario e impuestos no incluidos en el precio.

---