

**3-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit 25 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse in Guntramsdorf**



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Terrasse

**Objektnummer: 141/83445**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	77,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669  
H +43 676 834 34 669



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

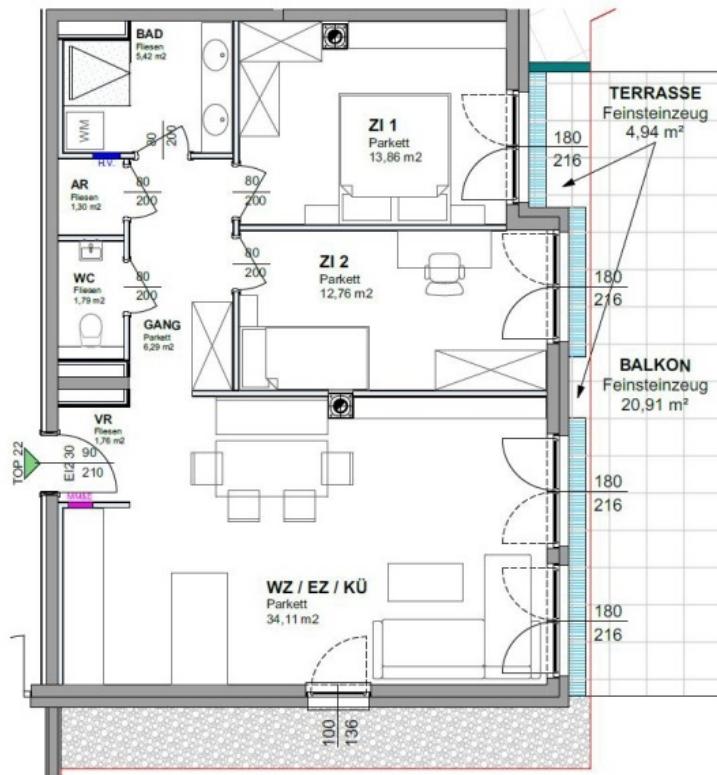


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

**KERN 4**



**TOP 22**

**WNFL:**  
77,29 m<sup>2</sup>

**BALKON:**  
20,91 m<sup>2</sup>

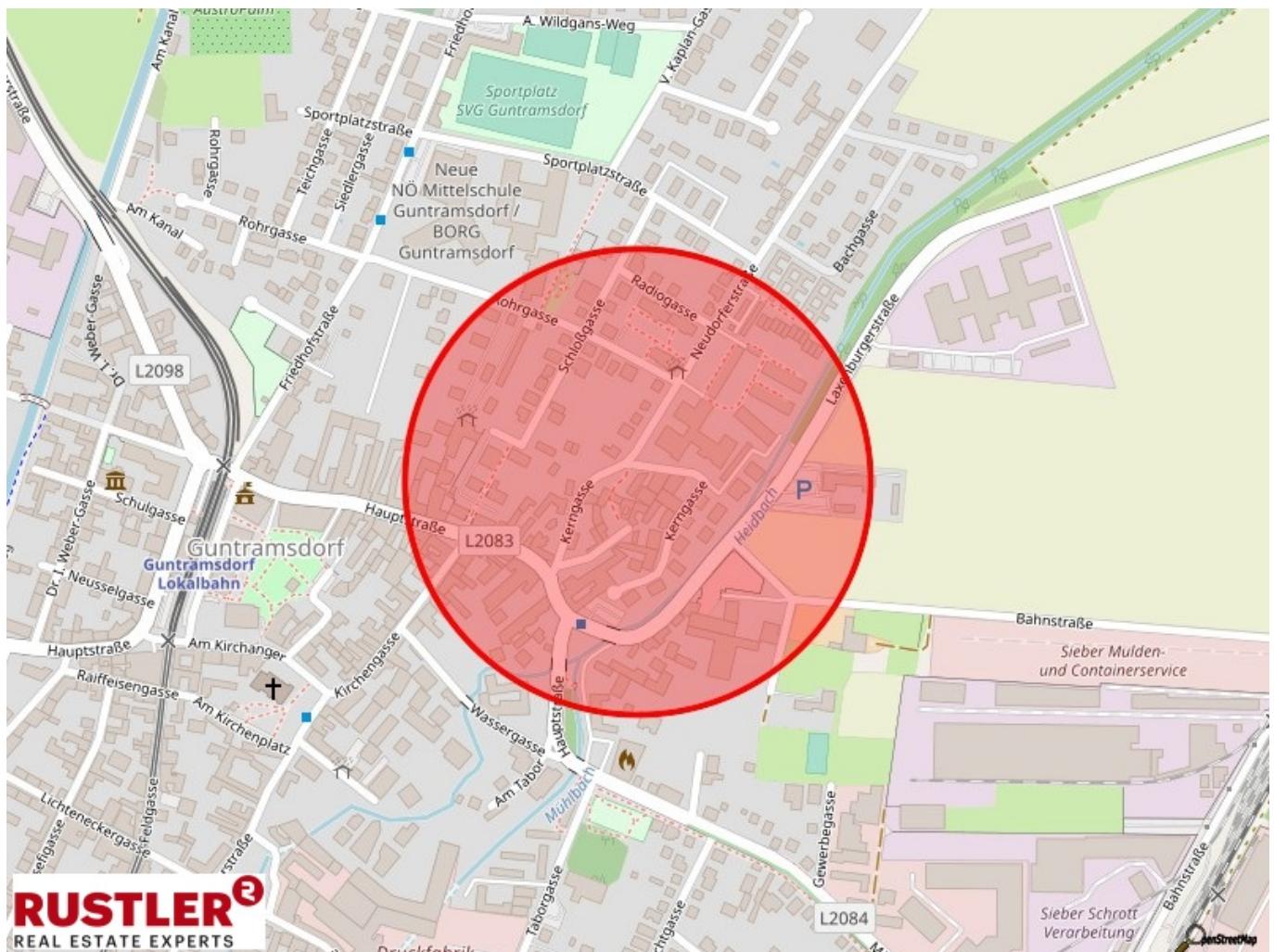
**TERRASE:**  
4,94 m<sup>2</sup>

**DATUM:**  
16 02 2022

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Einrichungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattung sind nicht im Preis enthalten. Die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Zeichnungen dargestellten Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! In nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen aufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Copyright by KERN 4



## Objektbeschreibung

Die ersten Highlights des hochwertigen Neubauprojektes sehen: a href="https://www.youtube.com/watch?v=V3GNpkBK034" target="\_blank" Immobilien Spot Anspruchsvolles Wohnen in urbaner, dennoch zentraler Lage. Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bietet. Die Wohnung steht für bestens genutzten Wohnraum mit einer außergewöhnlich hohen und optisch stilvollen Ausstattung. Die modernen und perfekt durchdachte Wohneinheit verfügt über eine großzügige Außenfläche (Balkon/Terrasse). Ausstattung: • einbruchhemmende Wohnungseingangstüre • Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen • teilweise bodentiefe Fenster (Internorm) • moderne Aufsatzwaschbecken und Designer Armaturen • Fußbodenheizung/Fernwärme • Italienische Designer - Küchen Fa. Stosa Cucine inkl. aller Einbaueräte • Kommoden und Einbauschränke der Firma Novamobili aus Italien • Leerverrohrung für die Installation einer Klimaanlage • elektrische Außenjalousien • Video-Gegensprechanlage • Ausreichend Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze • Kellerabteil Diese Wohnung hat ca. 77,29 m<sup>2</sup> und einen ca. 25,85 m<sup>2</sup> Balkon/Terrasse und befindet sich im Dachgeschoss, welches über einen Lift erreichbar ist. Die Wohnung überzeugt durch ihren gut geplanten Grundriss. Sie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener italienischer Designerküche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Doppel-Waschtisch, sowie WM-Anschluss. Ein separates WC und ein Abstellraum komplettieren die Wohnung. 1 Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inkludiert. In Guntramsdorf fühlt man sich schnell heimisch. Durch die direkte Anbindung an die Badner Bahn sind Sie in nur 30 Min in der Wiener Innenstadt. Und doch sind Sie in nur wenigen Gehminuten direkt im Erholungsgebiet, welches Möglichkeiten zum Spielen und Toben für die Kinder, aber auch für sportliche Aktivitäten wie Walken, Laufen oder Radfahren bietet. Ob Nahversorger, Apotheke, Ärztezentrum, Bank, Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar.