

**Mehr Platz, mehr Licht, mehr Leben - 4 Zimmer  
Familienglück**



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

Wohnbereich

**Objektnummer: 141/84581**

**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>	1999
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Gesamtmiete</b>	1.595,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.330,13 €
<b>Kaltmiete</b>	1.595,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653  
H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



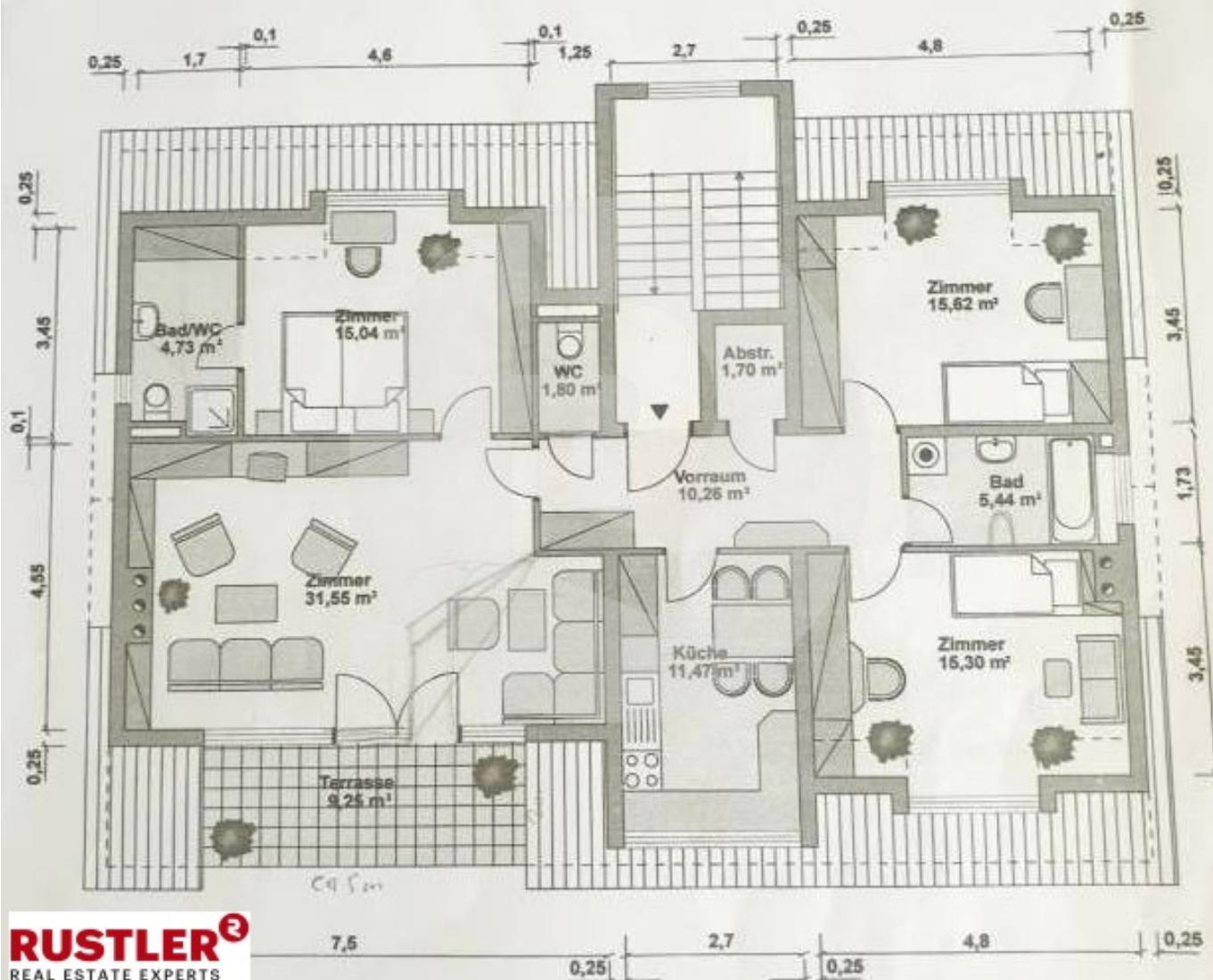


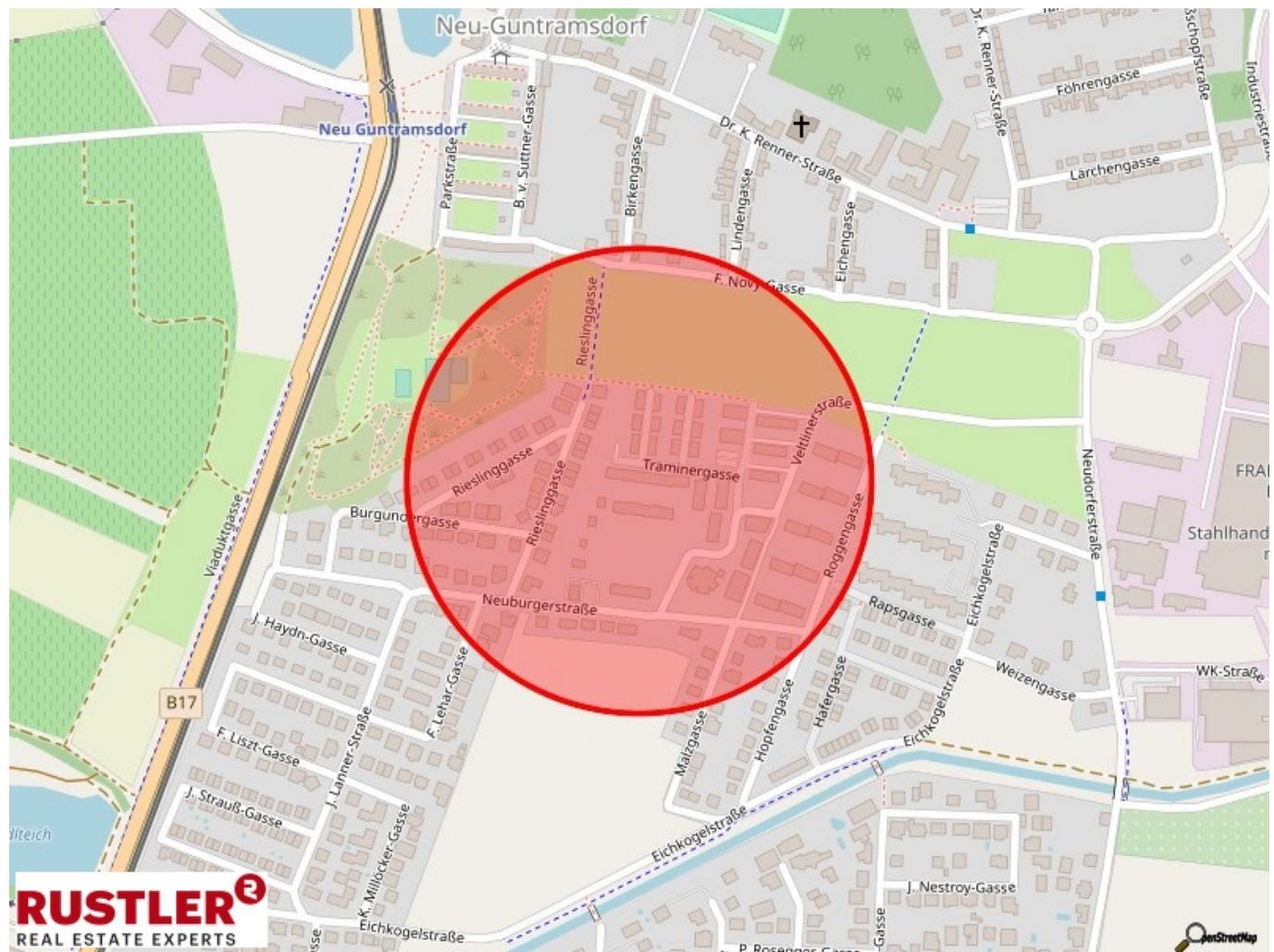
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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

Nettogrundfläche 112,90 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Sie sind schon lange auf der Suche nach der perfekten 4 Zimmer Wohnung, die dazu noch über eine tolle Terrasse, 2 Bäder und eine separate Küche verfügt? Dann hat Ihre Suche hier ein Ende. Ganz gleich ob Sie mit Ihrer Familie einziehen wollen oder sogar eine WG gründen möchten, diese lichtdurchflutete und gepflegte Wohnung lässt kaum Wünsche offen. In einer Sackgasse gelegen und daher sehr ruhig, befindet sich diese tolle 4 Zimmerwohnung in Guntramsdorf. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines Neubaus. Der Grundriss ca. 112,90 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt: - zentral begehbarer Vorraum - lichtdurchflutetes ca. 31,55m<sup>2</sup> großzügiges Wohnzimmer mit tollen Holzbalken - Dachterrasse ca.9,25m<sup>2</sup> - 3 Schlafzimmer mit je ca.15m<sup>2</sup> - möblierte mit Einbaugeräten ausgestattete Küche inkl. Essplatz - Bad mit Dusche, Waschtisch, WC und WM-Anschluss (direkt vom SZ begehbar) - Bad mit Wanne, Waschtisch - separates WC - Abstellraum Vom Wohnzimmer aus begehen Sie die große ca.9,25m<sup>2</sup> südseitige ausgerichtete Dachterrasse mit traumhaften Blick auf die Mödlinger Hausberge. Eine Sonnenmarkise, ein Insektenschutz sowie eine südseitige Außenbeschattung sind vorhanden. Zur Ausstattung in den Wohnräumen zählt ein Holzparkett, der Vorraum, Abstellraum und die Sanitärräume, sind mit Fliesen ausgestattet. Geheizt wird mittels Fernwärme, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler. Kabel TV ist in allen Wohnräumen vorhanden. 2 PKW-Abstellplätze, ein Kellerabteil und ein Fahrradraum runden dieses einmalige Angebot ab. Gesamtmiete inkl. BK & Ust. & 2 PP: € 1.595,- Mietbeginn: ab Februar 2026 Mietdauer: 5 Jahre Kautions: € 4.800,- Lage und Infrastruktur: Optimale Lage zwischen der Großstadt und den grünen Weinbergen. Durch die Anbindung an die Badner Bahn sind Sie in nur 30 Min in der Wiener Innenstadt. Unmittelbar vor Ihrer Haustür haben Sie ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot.