

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



Wohnbereich

Objektnummer: 141/84581

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,90 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Gesamtmiete	1.595,00 €
Kaltmiete (netto)	1.330,13 €
Kaltmiete	1.595,00 €

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dukes

Rustler Immobilienreuehand

T +43 2236 908100 653

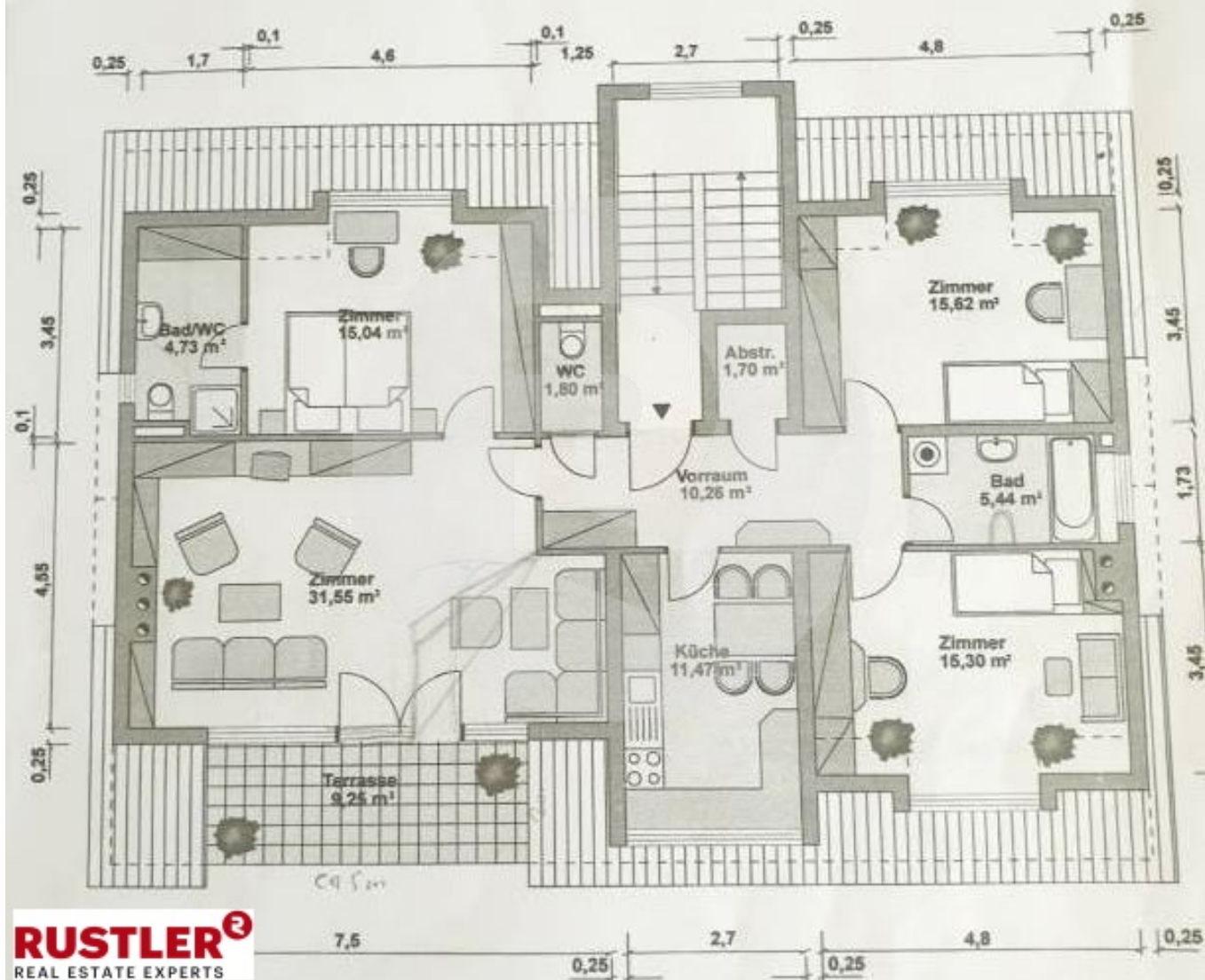
H 0676 834 34-653

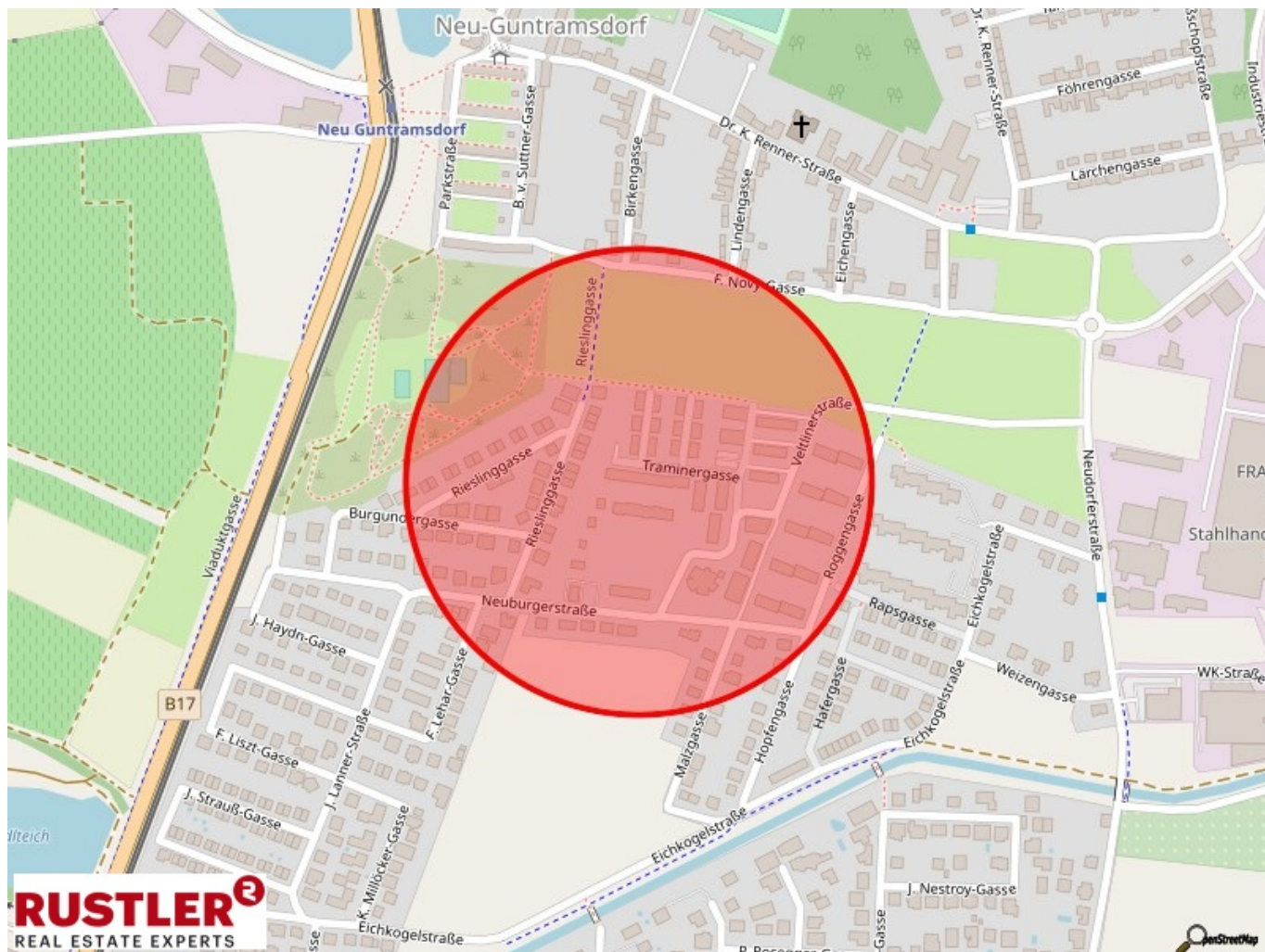
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Nettogrundfläche 112,90 m²





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 m² gliedert sich wie folgt: - zentral begehbare Vorraum - lichtdurchflutetes ca. 31,55m² großzügiges Wohnzimmer mit tollen Holzbalken - Dachterrasse ca.9,25m² - 3 Schlafzimmer mit je ca.15m² - 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 begeben Sie die große ca.9,25m² 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 Haustüre haben Sie ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot.