# Helle 2-Zimmerwohnung - Ruheoase mit perfekter Verkehrsanbindung!



Wohnbereich

Objektnummer: 141/84636

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 2353 Guntramsdorf

Baujahr: 1991 Wohnfläche: 60,52 m²

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf: C 75,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

2

1

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C 1,35Gesamtmiete885,00 €Kaltmiete (netto)885,00 €Kaltmiete885,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Stephanie Dukes**

Rustler Immobilientreuhand

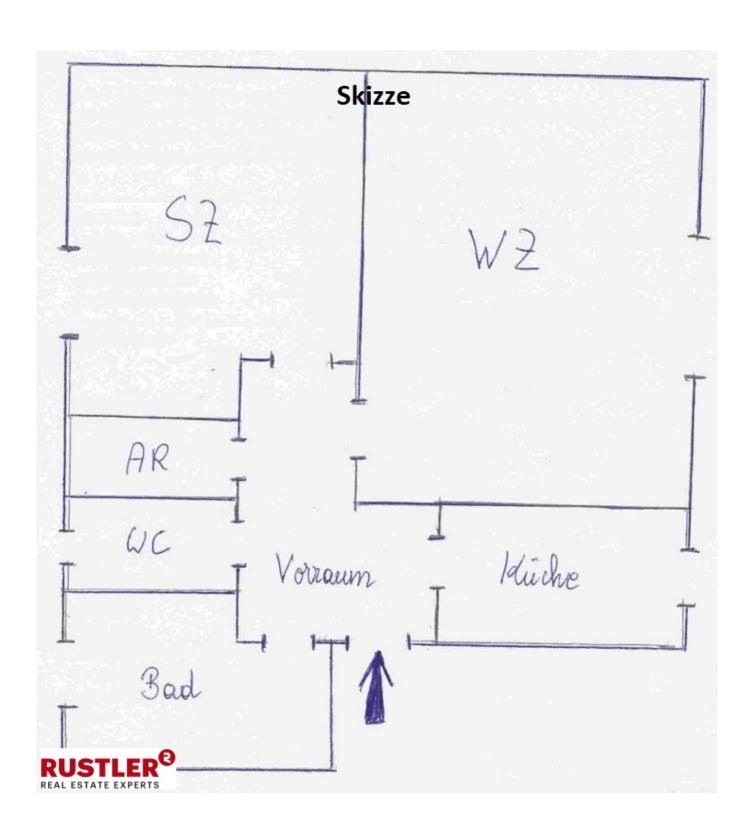
T +43 2236 908100 653 H 0676 834 34-653

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









#### **Objektbeschreibung**

In Guntramsdorf, gegenüber des Barock-Pavillons, gelangt eine lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> WNF in die Vermietung. Das Wohnhaus, welches 1991 errichtet wurde, präsentiert sich in einem guten Zustand. Sie befindet sich im 1.Stock ohne Lift. Die freundliche und helle ost-westlich ausgerichtete Wohnung besticht durch ihre Ruhelage. Der ansprechende Grundriss setzt sich wie folgt zusammen: - Zentraler begehbarer Vorraum -Moderne, neue Küche - Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschelemente, Handwaschbecken und WM-Anschluss - Separates WC - Abstellraum - Schlafzimmer mit ca. 15,96 m<sup>2</sup> -Wohnzimmer mit ca. 23,31 m<sup>2</sup> Weitere Ausstattung: - Kellerabteil mit ca. 3 m<sup>2</sup> - Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum - Außenjalousien - 1 PKW-Stellplatz im Freien Aktuell belaufen sich die Kosten auf eine Pauschalmiete von € 885,00 (inkl. BK und Kfz-Stellplatz). Kaution: € 2.655,- Mietbeginn: ab sofort Die Wohnung wird auf 5 Jahre vermietet, eine Verlängerung kann mit dem Eigentümer rechtzeitig besprochen werden. Lage: In einer ruhigen Umgebung von Guntramsdorf gelegen, befinden sich dennoch sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, Nahversorger, gemütliche Cafés, Schulen (BORG, Volkschule usw.), Kindergarten ergänzen die Wohnqualität in dieser Umgebung. Zudem gibt es eine gute Infrastruktur, beispielsweise die Badner Bahn befindet sich in unmittelbarer Nähe , die Sie direkt in das Einkaufszentrum SCS sowie nach Wien führt. Durch die Nähe zu Wien, gilt Guntramsdorf als besonders beliebt.