

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



Terrasse

**Objektnummer: 141/83442**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## 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>B</b> 33,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	2.156,42 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	262,20 €
<b>USt.:</b>	204,22 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

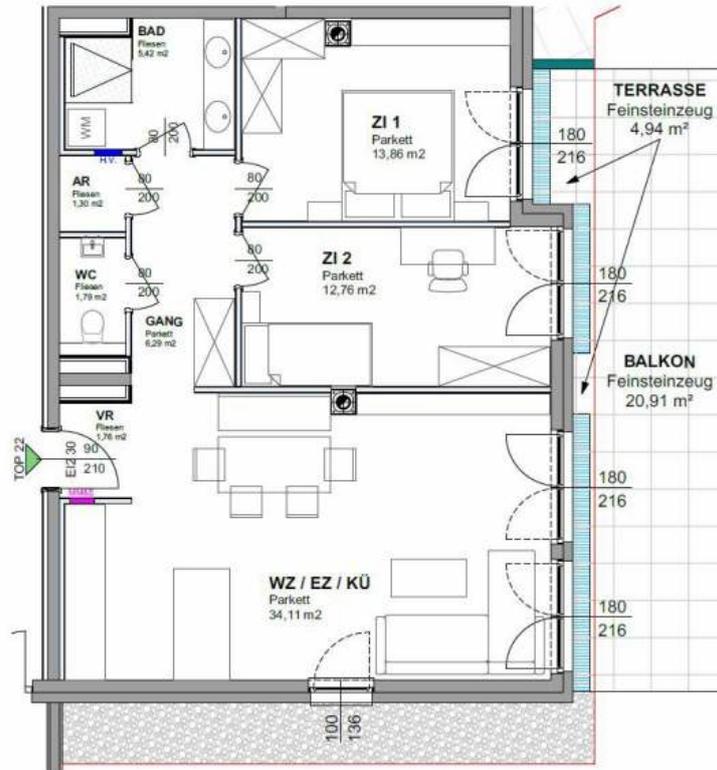
Rustler Immobilientreuhand



Mitglied des  
immobilienring.at







TOP 22

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

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

TERRASSE:  
4,94 m<sup>2</sup>

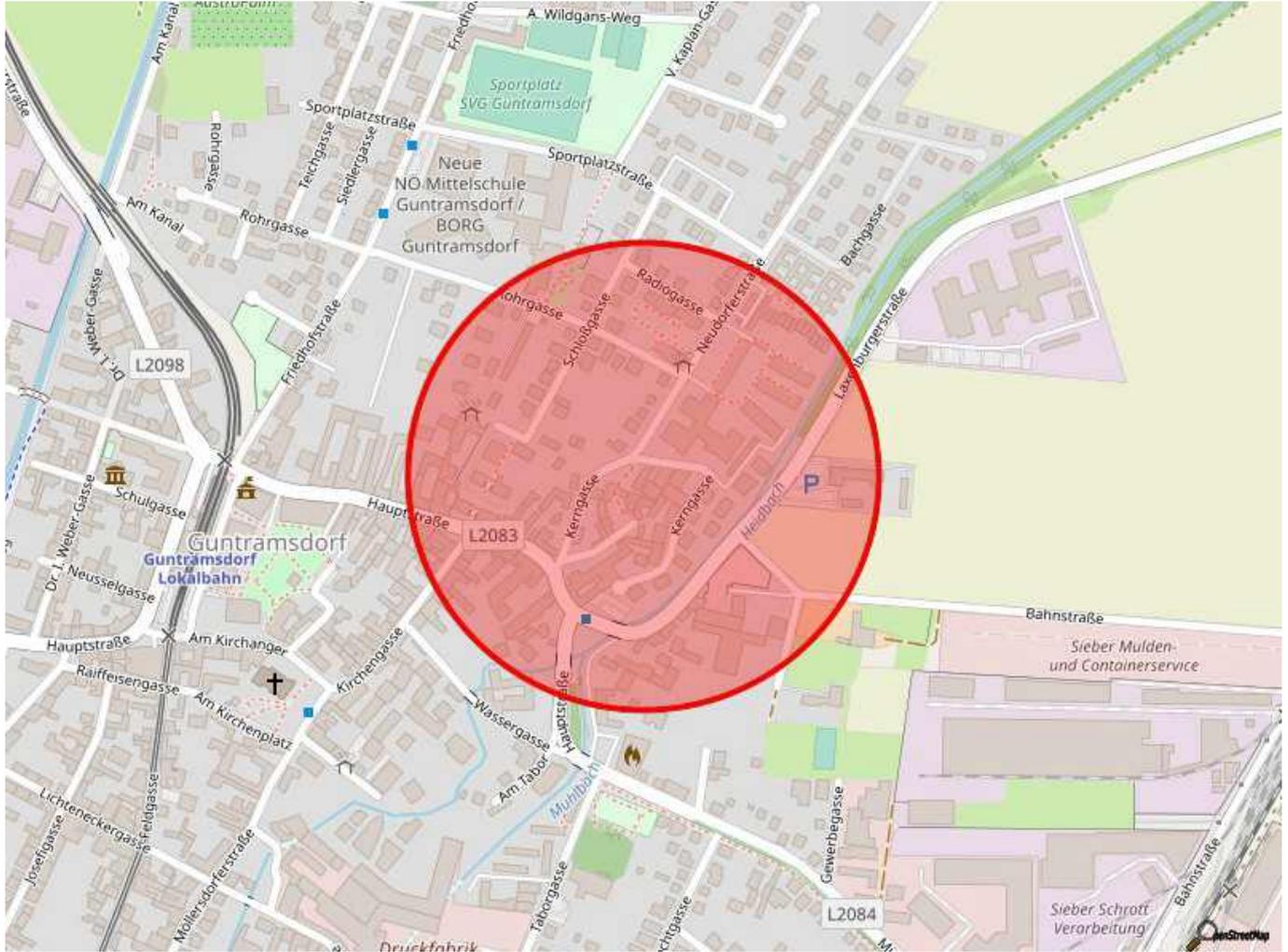
DATUM:  
16 02 2022

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Leistungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Putzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Copyright by KERN 4



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Der folgende [a href="https://www.youtube.com/watch?v=V3GNpkBko34"](https://www.youtube.com/watch?v=V3GNpkBko34) target="\_blank" Immobilien Spota bringt Ihnen das Neubauprojekt näher.

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 Einbaugeräte
- 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.

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.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.