

**Super 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Zentrum von
Guntramsdorf zu mieten! Überdachter Parkplatz inklusive!**



Objektnummer: 1264

Eine Immobilie von Schultz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,17 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Gesamtmiete	940,00 €
Kaltmiete (netto)	771,92 €
Kaltmiete	924,72 €
Betriebskosten:	152,80 €
USt.:	15,28 €
Provisionsangabe:	

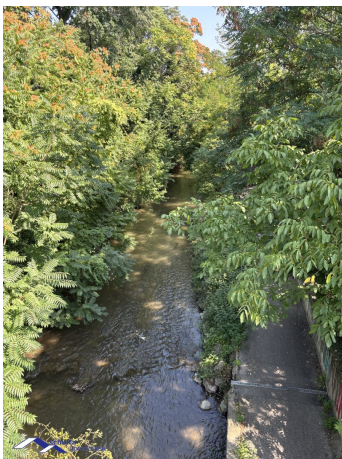
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Roland Schultz

Schultz Immobilien Ing. Roland Schultz
Dr. Ignaz Weber Gasse 4





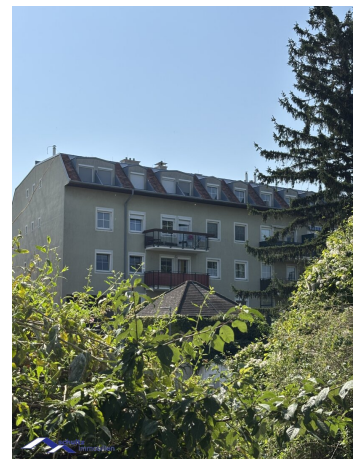




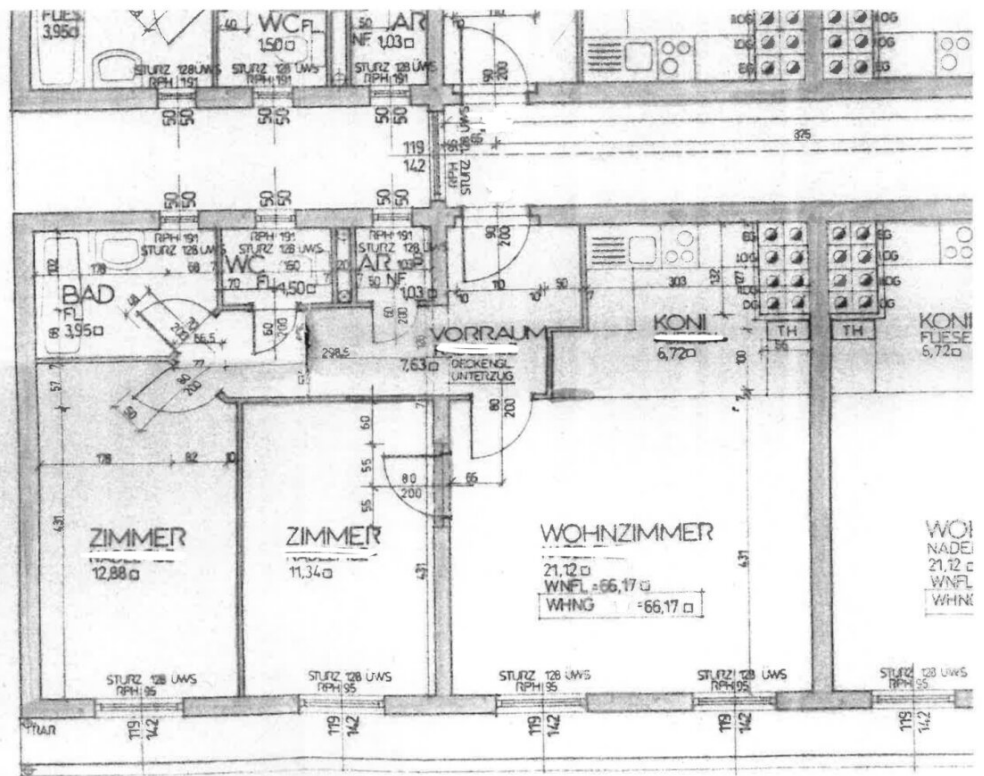












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Guntramsdorf, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die Ihnen eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle bietet. Diese gepflegte Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 70 m² ist ideal für Paare, kleine Familien oder jeden, der eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohnlage sucht.

Mit drei hellen und freundlichen Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die großzügige Wohnküche, die offen gestaltet ist, lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Hier wird das Kochen zum Vergnügen und der Essbereich zur zentralen Anlaufstelle für gemeinsame Stunden.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Fernblick, den Sie von Ihrer Wohnung im Dachgeschoss (ohne Lift, dritter Stock) aus genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang über der Landschaft beobachten – ein Moment der Ruhe und Entspannung, den Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Die zentrale Lage dieser Immobilie ermöglicht Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, der Badner Bahn, der Aspang Bahn oder dem Zug (Südbahn) – Sie erreichen die umliegenden Städte und die Wiener Innenstadt schnell und bequem. So sind Sie immer gut vernetzt, egal ob für den Arbeitsweg oder für Ausflüge in die Stadt.

In der unmittelbaren Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Supermärkte, Bäckereien, Heurigen, Post, Bank, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Frisöre, Gemeindeamt etc. – hier ist alles in greifbarer Nähe.

Beliebt ist der Radweg entlang des nahegelegenen Wiener Neustädter Kanals.

Genießen Sie die Vorzüge des Lebens im Weinort Guntramsdorf, hier werden Ihnen alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens geboten.

Für nur 940,00 € monatlich könnte diese Traumwohnung schon bald Ihr neues Zuhause sein. Ein großer überdachter Parkplatz und ein Kellerabteil sind im Paket enthalten.

Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser Wohnung verzaubern und erleben Sie selbst, wie viel Lebensqualität Sie hier erwarten dürfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <9.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap