

**Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung mit eigenem Parkplatz  
direkt vor der Türe**



**Objektnummer: 1641**

**Eine Immobilie von DFI - Immobilientreuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	66,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	745,51 €
<b>Kaltmiete</b>	950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer**

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH



**DFI**  
DEUTSCHE FINANZIERUNG &  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
DEUTSCHE FINANZIERUNG &  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
DEUTSCHE FINANZIERUNG &  
FINANCIAL CONSULTING



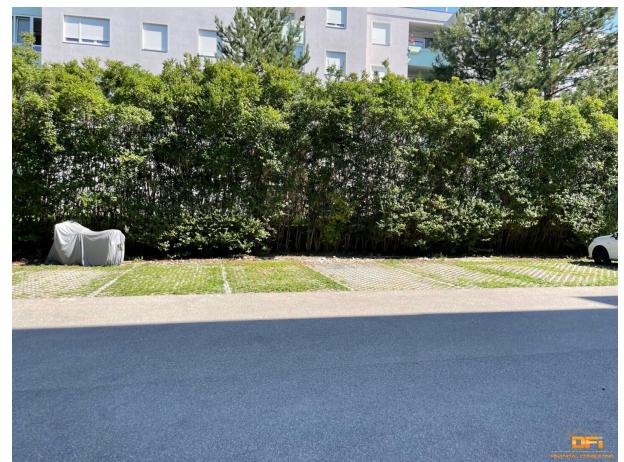


DFI  
Dwelling Facility International  
www.dfi-consulting.com

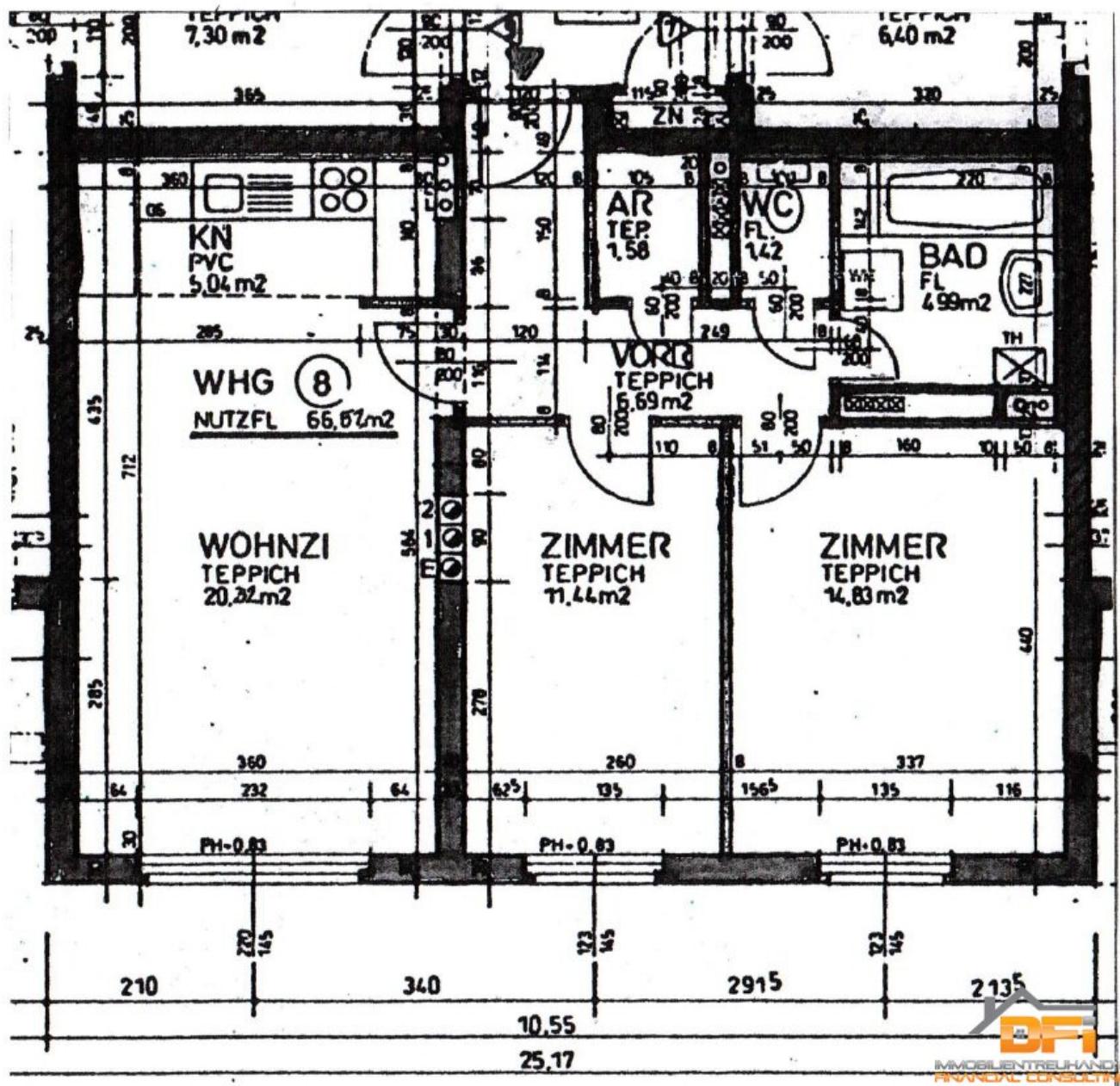




**DFI**  
DANIEL FISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG  
FINANCIAL CONSULTING







## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Wohnung zur Anmietung ab dem 01.11.2025 an:

### Moderne 3 Zimmer-Wohnung in gepflegter Wohnhausanlage

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau aus ca. 1992** im **3. Stock (ohne Lift)** und liegt in einer schönen und ruhigen Wohngegend in Guntramsdorf und bietet auf **rd. 66,31m<sup>2</sup> Wohnfläche** alles was das Herz begehrte.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

- **Vorraum/Gang**,
- großes **Wohnzimmer** mit integrierter **Küche** (rd. 2 Jahre alt),
- **zwei** zentral begehbar **Schlafzimmer**,
- **Bad** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss,
- separates **WC**,
- **Abstellraum**

Durch die Lage im 4. Stock und in Richtung Innenhof ist die **Wohnung sehr hell und ruhig**.

Die **wichtigsten Ausstattungsmerkmale** der Wohnung sind wie folgt:

- Neuwertige **Einbauküche** mit allen Geräten
- **Gas-Brennwerttherme** von Vaillant
- alle Fenster mit **Außenjalousien** (diese sorgen dafür, dass die Wohnung auch in den Sommermonaten angenehm kühl bleibt)
- **Parkettboden**
- **Kellerabteil**
- fix zugeordneter **Parkplatz** vor dem Hauseingang
- **Anschluss für TV** bereits direkt in der Wohnung vorhanden
- Vermietung auf die Dauer von **5 Jahren (Verlängerung nach Ablauf möglich)**

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Schule, Kindergarten, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden und in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch der naheliegende Badeteich "Ozean" ist vom Haus nur rd. 15 Gehminuten entfernt und lädt im Sommer zum Baden ein! (Für Bewohner der Gemeinde Guntramsdorf gibt es die Möglichkeit eine günstige Jahreskarte zu erwerben.)

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche?

Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns! - Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.,

MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Sämtliche Objektangaben beruhen auf den Unterlagen die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen deshalb keine Gewähr auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

U-Bahn <8.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap