

## Helle 2-Zimmerwohnung - Ruheoase mit perfekter Verkehrsanbindung!



Wohnbereich

**Objektnummer: 141/84636**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Wohnfläche:</b>	60,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Gesamtmiete</b>	885,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	885,00 €
<b>USt.:</b>	0,00 €

## Ihr Ansprechpartner



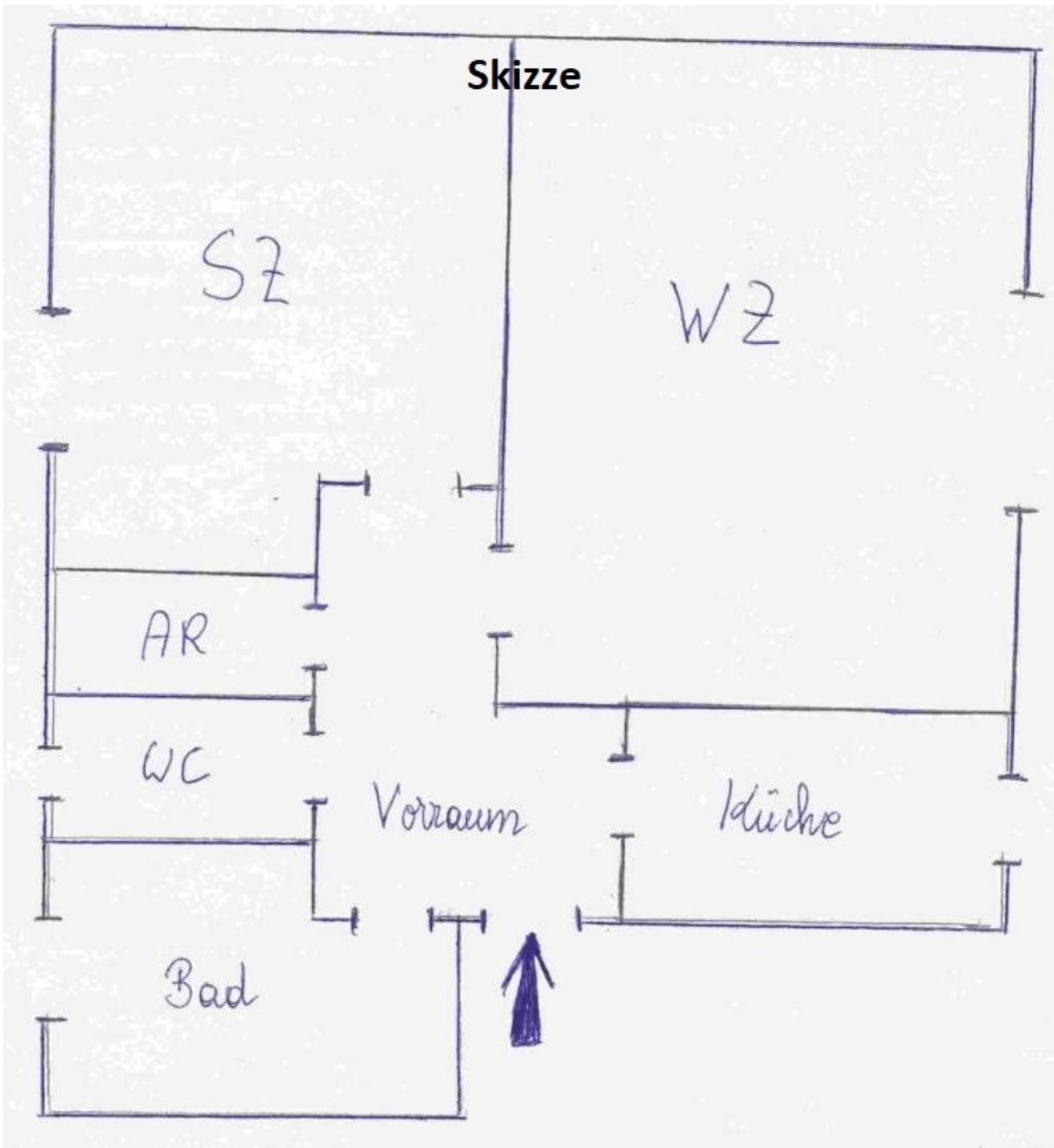
**Stephanie Dukes**

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 Vorräum
- 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.





## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN