

Edel-TerrassenApartment, 3 Zimmer, Guntramsdorf



Objektnummer: 27384

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &
Relocation Services GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 17,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Gesamtmiete	2.595,00 €
Kaltmiete (netto)	2.100,00 €
Kaltmiete	2.520,00 €
Betriebskosten:	420,00 €
Heizkosten:	75,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

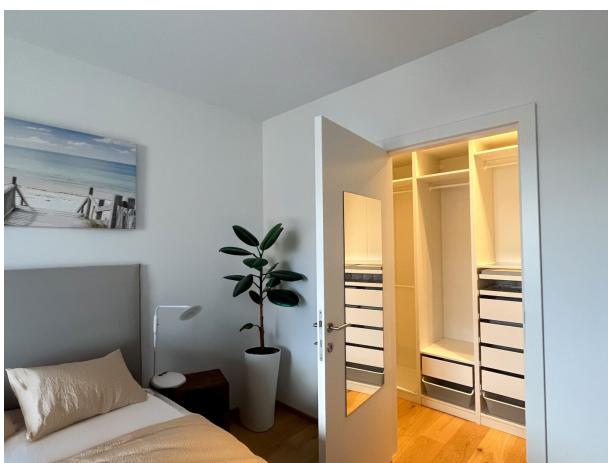






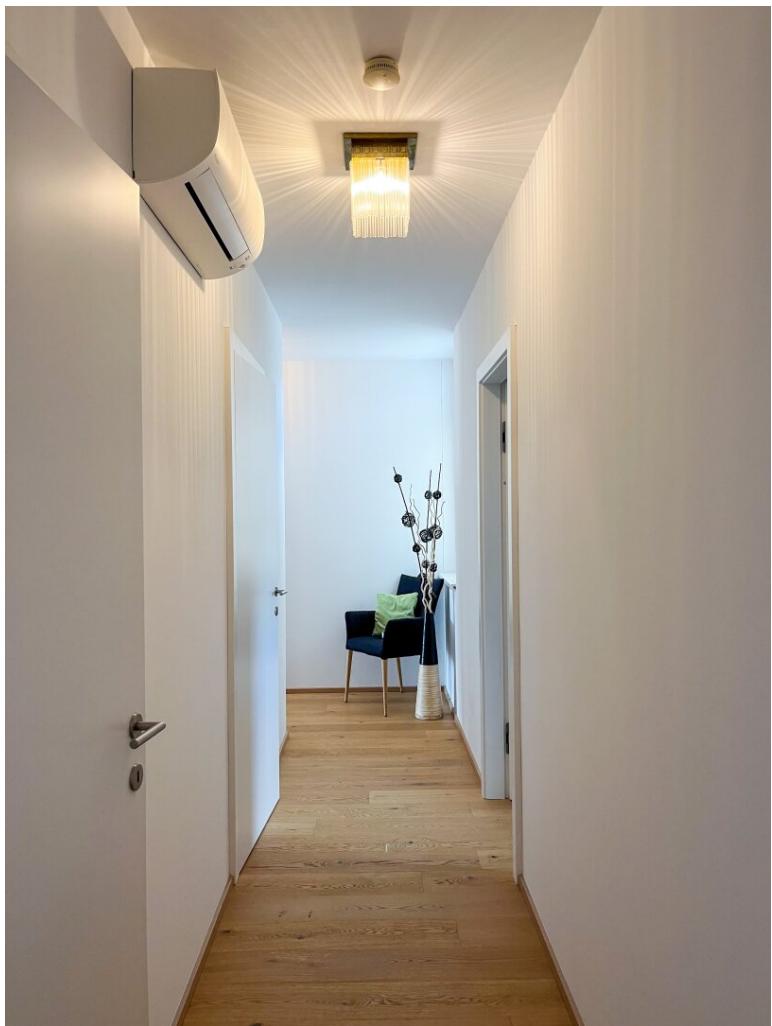


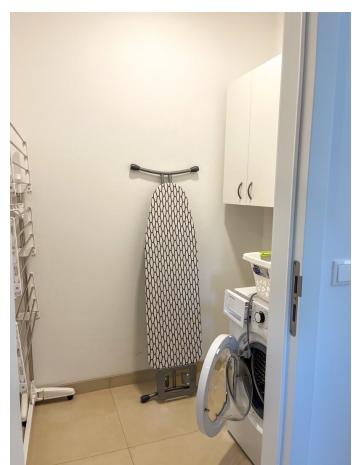






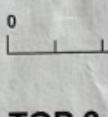






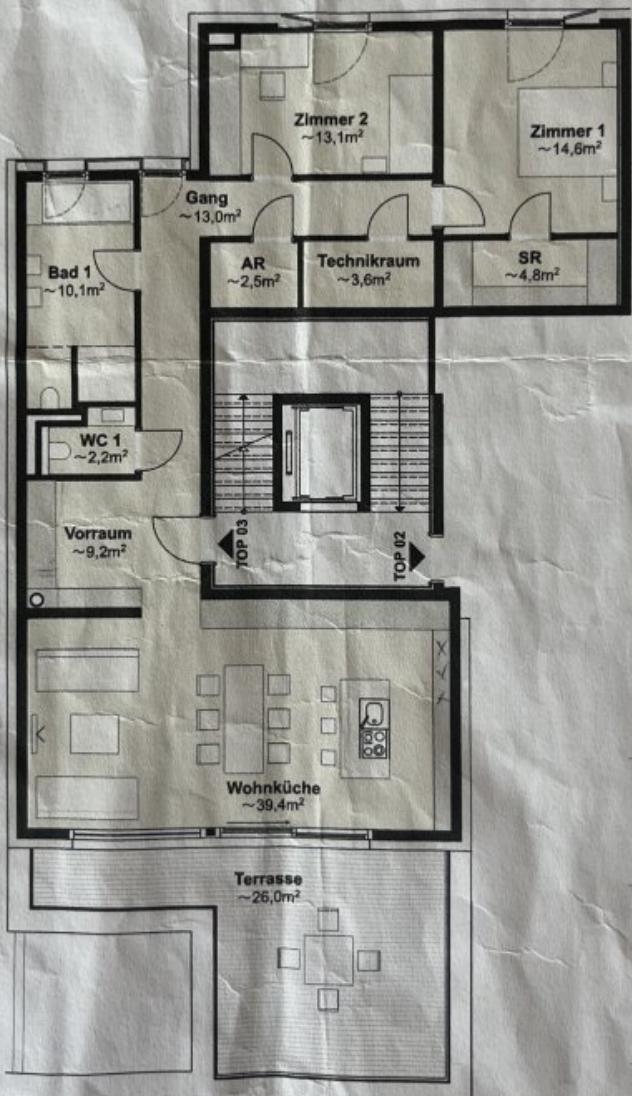


AM KIRCHANGER 1
2353 GUNTRAMSDORF



TOP 3
GRUNDRISS 1:100

Wohnnutzfläche (m²) ca. 112 m²
Terrassen (m²) ca. 26 m²
Keller (m²) ca. 13 m²
Stand: 13.09.2017



GARAGENGESCHOSS 1:500

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Wohnungsausstattung und dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

BALUTRÄGER
Ignaz Kossina GmbH
Hauptstraße 40, 2353 Guntramsdorf
office@kossina.at
+43 (0) 699 152 286.11

ARCHITEKTUR
x42 Architektur ZT GmbH
Künstlergasse 11/OG1
A-1150 Wien
www.x42.at

Objektbeschreibung

Exklusive Wohlfühlloase mit großer Terrasse – im Herzen von Guntramsdorf.

Diese wunderschöne, besonders helle Wohnung mit Top-Ausstattung ist bereits ansprechend und modern-schick eingerichtet und dekoriert. Bereit zum Einziehen.

Das erwartet Sie:

Ein geräumiges Vorzimmer empfängt Sie, Ihre Familie und Ihre Gäste. Dieses führt linker Hand ins Wohnzimmer mit offener Küche und rechts in die Schlafzimmer und Sanitärräume.

Großzügliches Wohnzimmer mit gemütlichem Heizkamin und direktem Zugang zur 26m² großen Terrasse.

Offene Küche mit Inselblock und Essbereich. Tischler-Einbauküche mit high-end Markengeräten. Voll ausgestattet mit Töpfen, Pfannen, Geschirr, Utensilien, Gläsern, Besteck.

Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, barrierefreier Dusche und Dusch-WC. Separates Gäste-WC.

Heizen / Kühlen / Beschatten: Klimaanlage mit 2 Splitgeräten, kontrollierte Wohnraumbelüftung, Fußbodenheizung, Sonnensegel mit Funksender, Raffstores mit Funksender

Kellerabteil, Fahrrad-/Kinderwagen-Abstellraum im UG.

Bonus: PKW-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage inkludiert!

Das noch neuwertige Wohngebäude wirkt hochwertig, gehoben, elegant, einfach besonders attraktiv.

Lage: Im charmanten Zentrum von Guntramsdorf gelegen werden Sie die Nähe zu den Geschäften für die Nahversorgung (Billa, Bipa, Bäckereien / Konditoreien, Apotheke, Arztpraxen, Banken, ... welche nur 2-5 Minuten zu Fuß entfernt sind, schätzen. weitere Lebensmittel-/Supermärkte (Penny, Lidl) sind mit dem Auto in 3-4 Minuten erreichbar. Des weiteren gibt es mehrere Restaurants und wunderbare Heurigen im Ort. Kindergärten, Schulen, Gymnasium sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel: Praktisch. Die Badner Bahn (Station Guntramsdorf Lokalbahn) ist nur 3 Minuten zu Fuß entfernt. Darüber hinaus gibt es am nordöstlichen Gemeinderand die

Haltestelle der Aspangbahn. (Fahrzeit nach bzw. von Wien Hauptbahnhof beträgt 25 Minuten.)

Erholung / Sport: Attraktive Spielplätze in der Umgebung. Tolle Laufstrecken.

Genießen Sie die perfekte Kombination aus dörflicher Beschaulichkeit und Ruhe sowie der Nähe zu Wien (bzw. Mödling, Laxenburg, Baden, Gumpoldskirchen), den Weingärten der Thermenregion, und der großen Shopping-Mall SCS.

Für weitere Informationen sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hr. Franz Eggenweber

national - Tel: 0660 3460 418

international - Tel: +43 0660 3460 418

email: eggenweber@expat-consulting.com

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 <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap