

**Optimal aufgeteilte 3 1/2 - Zimmer WHG inkl. Einbauküche
in Guntramsdorf --- ca. 35 m² Terrasse in Südausrichtung**



MAST IMMOBILIEN

Objektnummer: 5387/8040

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

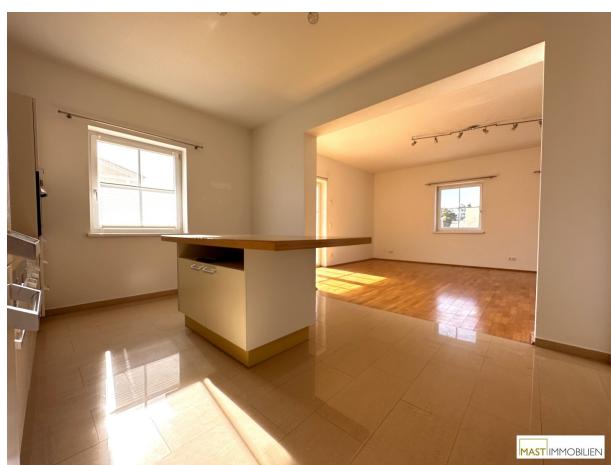
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m ²
Nutzfläche:	134,00 m ²
Gesamtfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.179,09 €
Kaltmiete	1.359,09 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	135,91 €
Provisionsangabe:	

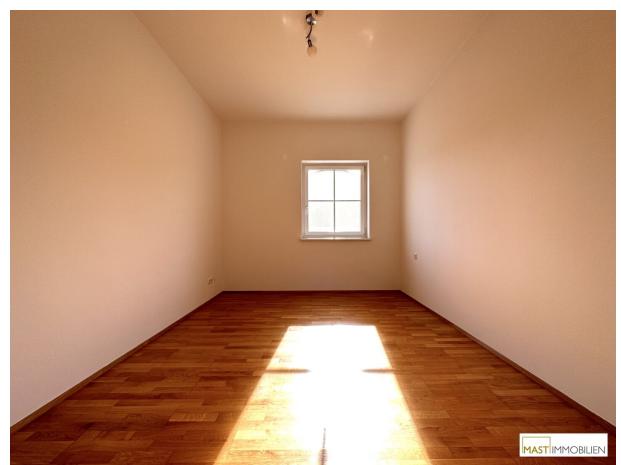
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













MASTIMMOBILIEN

**IHR TIPP IST
BARES GELD
WERT!**

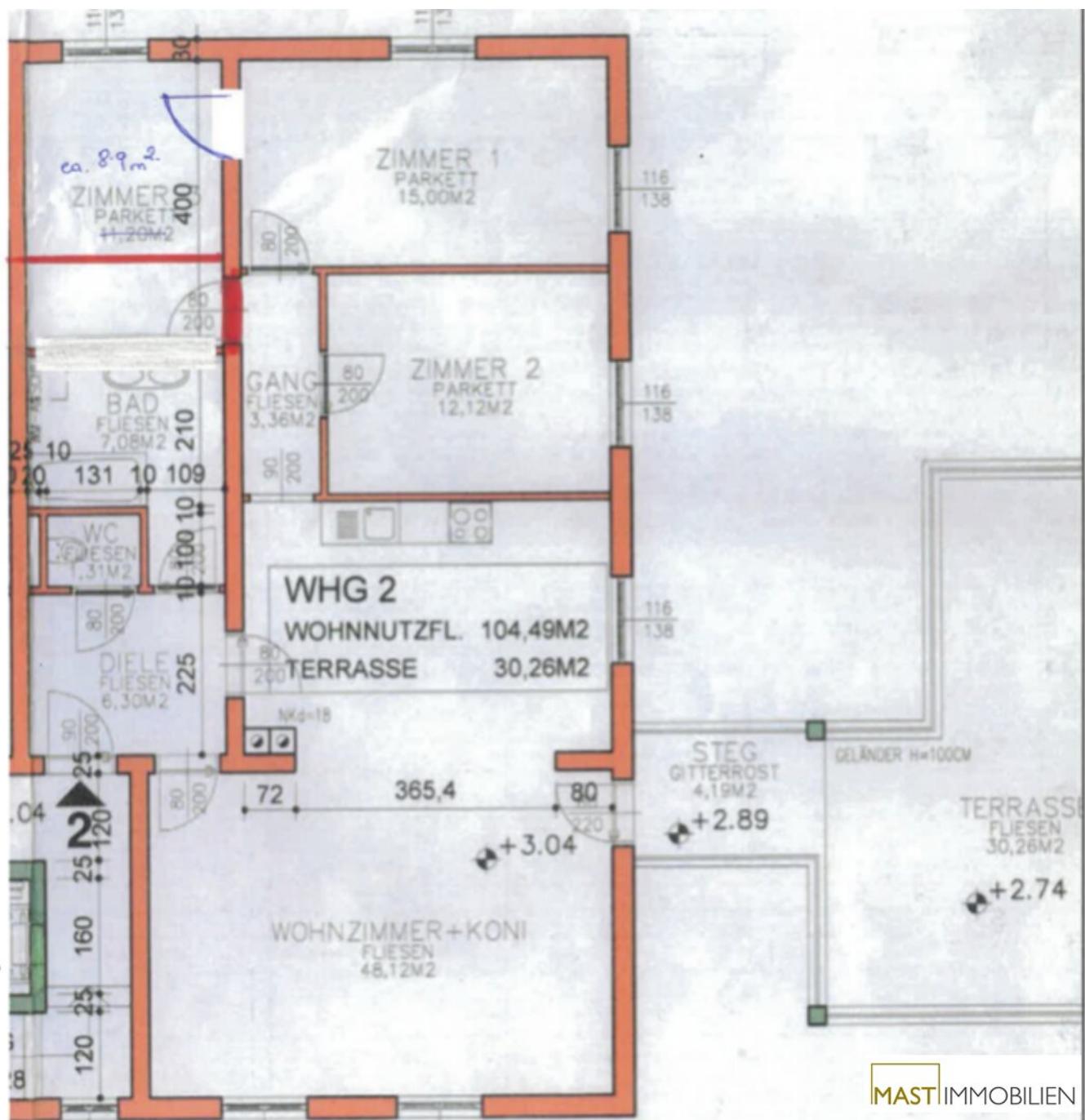
Kennen Sie jemanden, der ein Grundstück, eine Wohnung oder ein Haus verkaufen oder vermieten möchte? Wir zahlen Ihnen eine Tippgeber-Provision und haben vielleicht schon den passenden Käufer oder Mieter.

RUFEN SIE UNS AN
+43 676 342 77 18

A photograph of a modern, two-story house with a white facade and a flat roof. The house has large windows and a balcony. In front of the house is a well-maintained green lawn and a small garden area. The sky is clear and blue.

MASTIMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Optimal aufgeteilte 4 (3 1/2) - Zimmer Wohnung mit Terrasse (ca. 30 m²) & Wohnküche inkl. Geräte in Guntramsdorf.

(am Grundriss ersichtlich)

Die gepflegte Liegenschaft wurde erst im Jahr 2006/2007 errichtet und ist technisch als auch optisch in sehr guten Zustand.

Highlights der Liegenschaft:

- 5 Parteien Gebäude
- Großzügige Freiflächen
- PKW Abstellplatz (optional verfügbar)
- Ziegel Massiv Bauweise inkl. Vollwärmeschutz

Highlights der Wohnung:

- Optimale Raumaufteilung (teilweise zentral begehbar)
- Parkett in Echtholz
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- Hochwertige Küche inkl. Geräte
- Balkon
- Wohnküche inkl. Geräte

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Die Wohnküche verfügt über eine Fläche von ca. 48 m² und ist mit einer Terrasse (ca. 30 m²) in südlicher Ausrichtung ausgestattet. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Fläche von 15 m² und bietet einen eigenen Schrankraum. Das 2. Schlafzimmer eignet sich optimal als Kinderzimmer und verfügt über eine Fläche von ca. 12 m².

Beachten Sie bitte, dass der Schrankraum auch als Büro oder zur Not als Gästezimmer genutzt werden könnte, als 2. Kinderzimmer wird es mit ca. 8-9 m² ist es möglich, aber nur durch das Schlafzimmer erreichbar.

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, optional kann auch ein PKW Stellplatz angemietet werden.

Raumaufteilung:

- 1 Vorzimmer
- 1 Wohnküche inkl. Geräte
- 1 Schlafzimmer + 1 Schrankraum
- 1 Kinderzimmer
- 1 Terrasse mit ca. 30 m²
- 1 Badezimmer mit Wanne/Dusche & WM-Anschluss
- 1 separates WC mit Waschbecken
- 1 Kellerabteil
- 1 PKW Abstellplatz (optional 75,--/monatlich)

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Maklerhonorar: Provisionsfrei
- Kaution: 3 BMM
- Miete: 1.495,-- inkl. Heizung

- Bezugsbereit ab 01.02.2026

- Befristung: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Vermieters und pünktlicher Zahlung der Miete

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Eigentümer & Immobilienmakler hingewiesen.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap