

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



**Objektnummer: 5387/8040**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	134,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	134,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.179,09 €
<b>Kaltmiete</b>	1.359,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>USt.:</b>	135,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

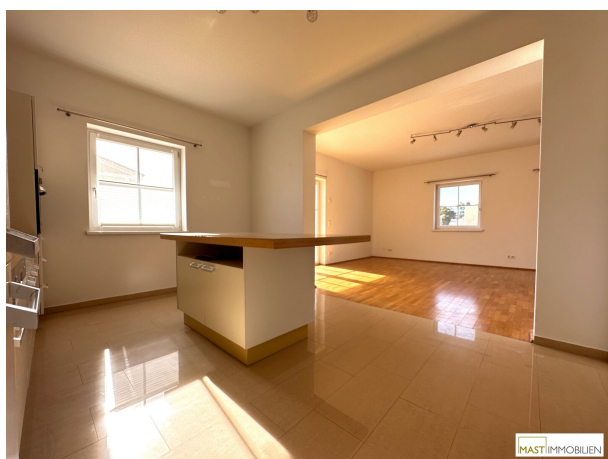








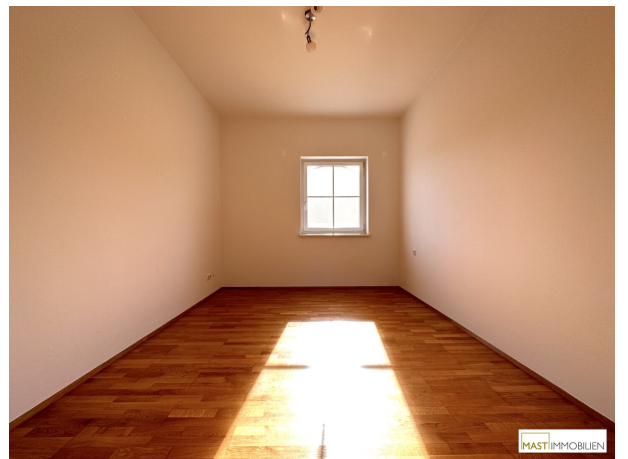
MAST IMMOBILIEN



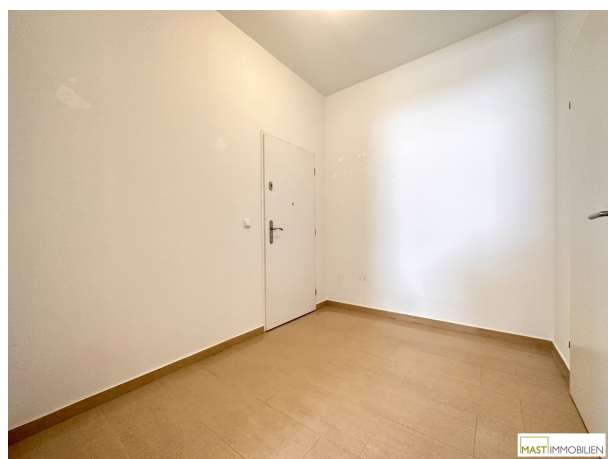
MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN









## 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 Tipgeber-Provision  
und haben vielleicht  
schon den passenden  
Käufer oder Mieter.

**RUFEN SIE UNS AN  
+43 676 342 77 18**

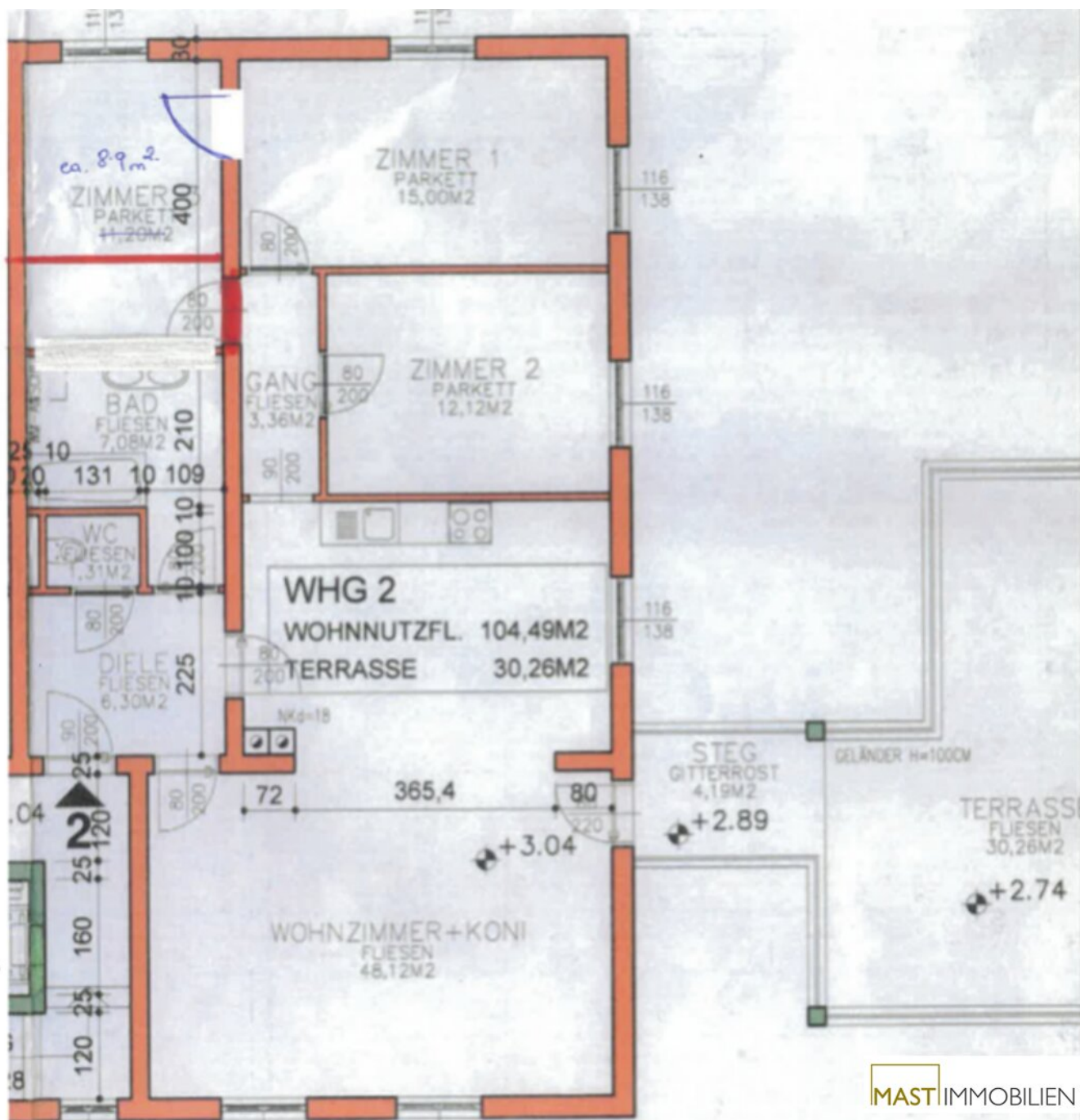












# Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 1 Badezimmer mit Wanne/Dusche & WM-Anschluss
- 1 separates WC mit Waschbecken
- 1 Kellerabteil
- 1 PKW Abstellplatz (optional 75,--/monatlich)

Ansehen zählt 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