

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



Objektnummer: 5387/8143

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

Zahlen, Daten, Fakten

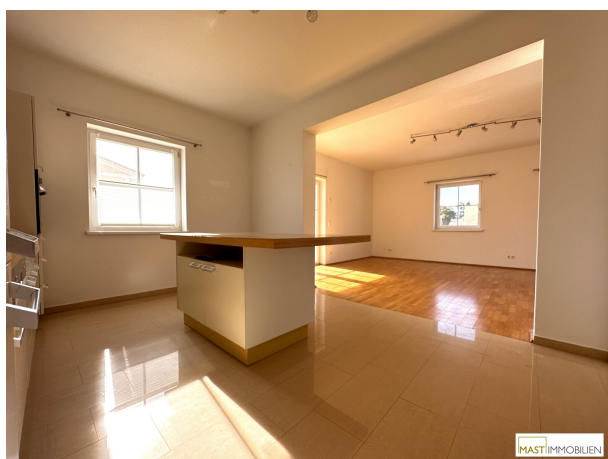
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m ²
Nutzfläche:	134,00 m ²
Gesamtfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: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

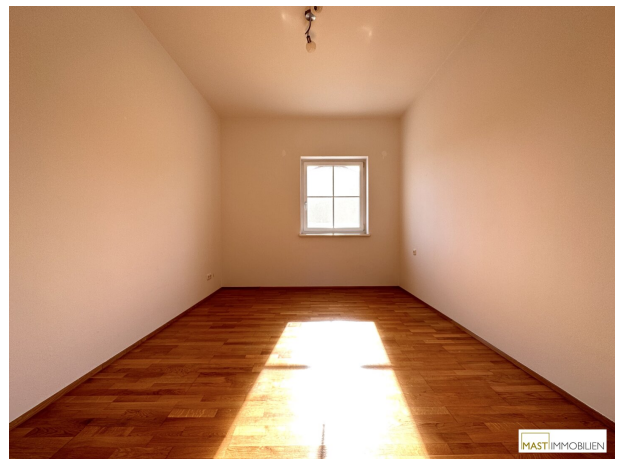
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

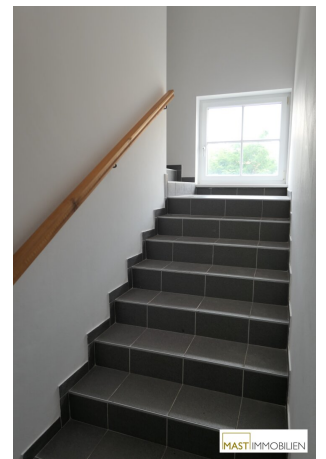
Ihr Ansprechpartner











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**



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

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 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