

**Lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung ohne
Dachschrägen mit großzügigem Wohnbereich und
Südbalkon mit Weitblick !**



Objektnummer: 16427

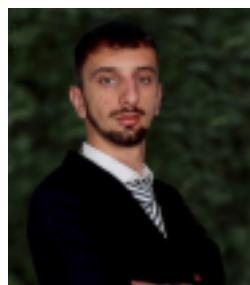
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



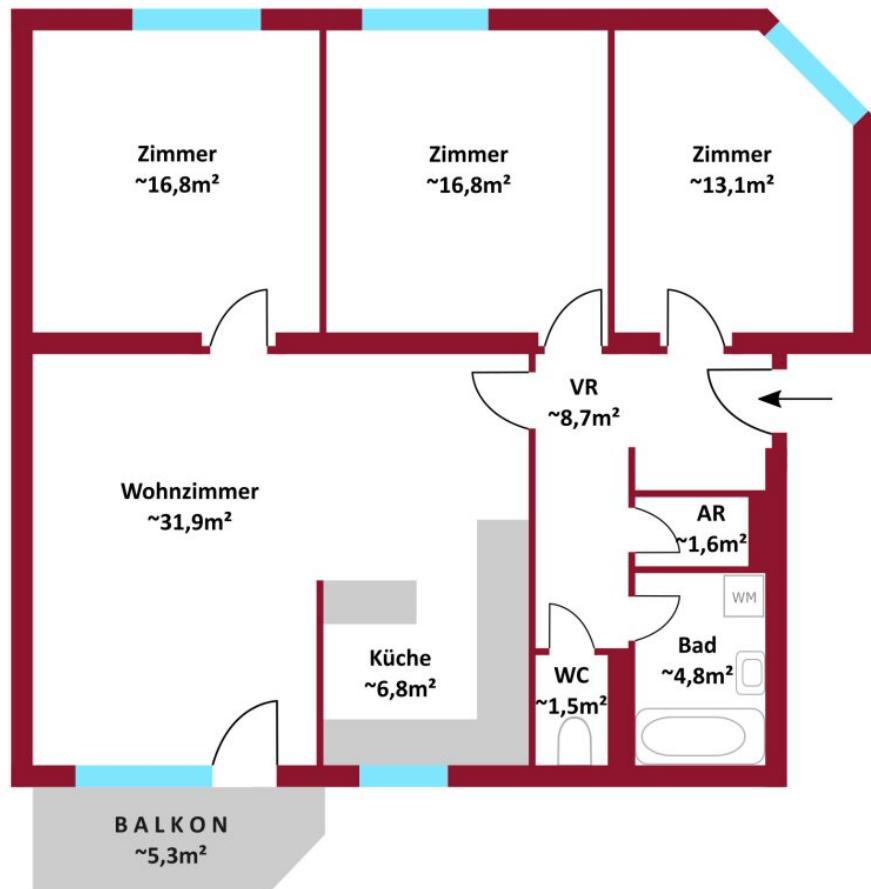
Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 2206915







Objektbeschreibung

Attraktive Dachgeschoßwohnung mit Südbalkon, Weitblick und großem Kamin

Diese außergewöhnlich helle Dachgeschoßwohnung ohne Dachschrägen, überzeugt durch ihre großzügige Raumauflistung, ihre besondere Atmosphäre und einen beeindruckenden Ausblick. Mit insgesamt **4 Zimmern** bietet sie viel Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse – ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Zimmer sind optimal geschnitten und außergewöhnlich groß:

Zimmer 1 ca. **16,8 m²**

Zimmer 2 ca. **16,8 m²**

Zimmer 3 ca. **13,1 m²**

Das Herzstück der Wohnung bildet das **großzügige Wohnzimmer mit ca. 31,9 m²**, das durch seine Weitläufigkeit und Helligkeit ein besonderes Wohngefühl schafft. Ein **großer Kamin** sorgt hier zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich besonders in der kühleren Jahreszeit zu einem echten Wohlfühlort.

Ein weiteres Highlight ist der **Südbalkon mit Weitblick**, der sonnige Stunden vom Morgen bis in den Abend garantiert und zum Entspannen oder Genießen einlädt. Durch die Lage im Dachgeschoss und die großen Fensterflächen wirkt die Wohnung den ganzen Tag über lichtdurchflutet und freundlich.

Die Kombination aus großzügigen Räumen, viel Tageslicht, ruhiger Lage, freiem Blick und dem gemütlichen Kamin macht diese Immobilie zu etwas Besonderem. Hier entsteht ein Zuhause mit Charakter, das Lebensqualität und Wohnkomfort auf hohem Niveau vereint.

Eine Wohnung, die man gesehen haben muss, um ihr besonderes Flair wirklich zu erleben.

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Herr Kraus Philipp steht für individuelle Besichtigungstermine zur Verfügung

? +43 664 2206915

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
U-Bahn <8.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap