

**Optimal aufgeteilte 4 - Zimmer Garten WHG inkl.  
Einbauküche in Guntramsdorf --- ca. 28 m<sup>2</sup> große Terrasse  
+ Eigengarten**



**Objektnummer: 5387/8181**

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

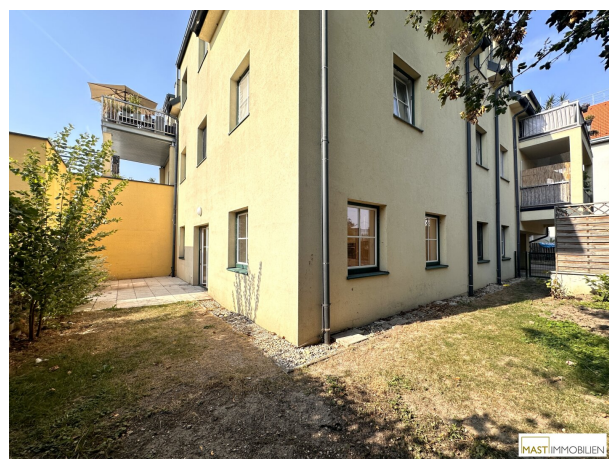
## Zahlen, Daten, Fakten

<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>	132,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	160,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<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>	1.870,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.395,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	305,00 €
<b>USt.:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

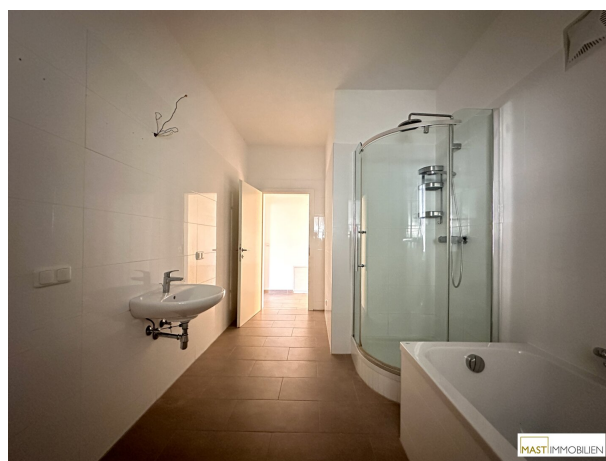












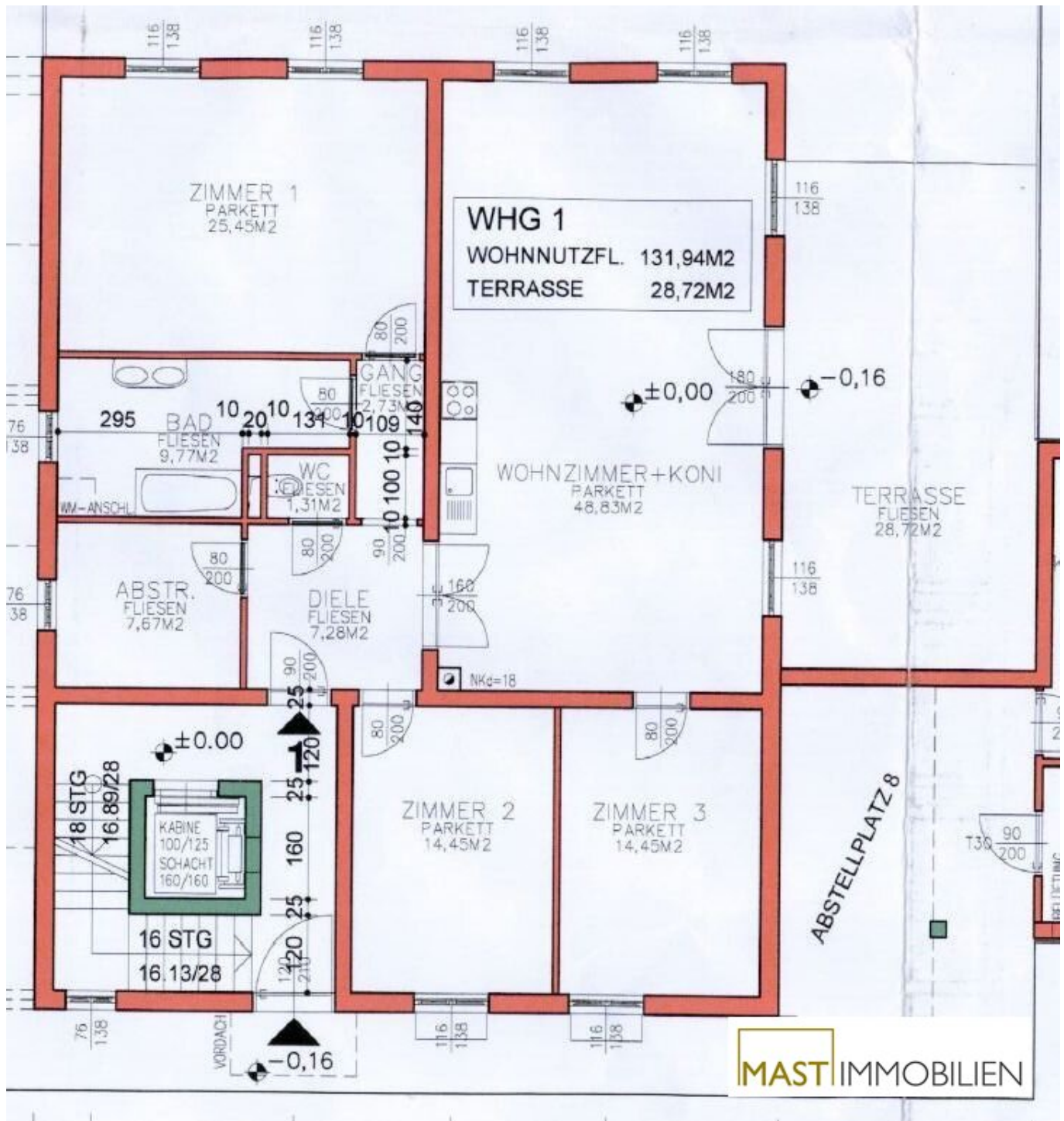












# Objektbeschreibung

## **Beeindruckend aufgeteilte 4 Zimmer Garten Wohnung direkt in Guntramsdorf!**

*Ihr Neues Zuhause - optimal für Familien oder für Pärchen mit dem Wunsch nach viel Platz*

Ruhig, in einer Sackgasse am Ortsrand und in der Nähe des Pflerghaus Guntramsdorf gelegen, bietet die durchgängig ebenerdige Wohnung Erholung im weitgehend uneinsichtigen eigenen Garten.

Das Zentrum von Guntramsdorf ist lediglich 7 Fußminuten entfernt. Neben Geschäften aller Art, Restaurants und Spielplätzen befinden sich dort auch die Volksschule sowie die Haltestelle Guntramsdorf Lokalbahn der Badener Bahn. Diese bringt Sie ohne Stau und Parkplatznot nach Baden, dem Einkaufszentrum SCS und natürlich auch nach Wien. Drei Minuten weiter ist das Gymnasium BORG Guntramsdorf.

### **Highlights der Liegenschaft/Wohnung:**

- *Hochwertiger Parkett*
- *Fußbodenheizung*
- *Großzügiger Garten in Ruhelage*
- *Einbauküche inkl. Geräte*
- *PKW Stellplatz optional verfügbar*

### **Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ca. 7,20 m<sup>2</sup> + Abstellraum ca. 7,60 m<sup>2</sup>. Die Wohnküche inkl. Geräte verfügt über eine Fläche von ca. 49 m<sup>2</sup> + Zugang auf die ca. 28 m<sup>2</sup> große Terrasse und Eigengarten. Die beiden Kinderzimmer sind exakt groß mit einer Fläche von ca. 14,45 m<sup>2</sup>. Das Elternschlafzimmer ist ca. 25 m<sup>2</sup> groß und bietet daher ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Das WC und das Badezimmer sind getrennt voneinander begehbar.



**Raumaufteilung:**

- 1 Vorzimmer
- 1 Wohnküche inkl. Geräte
- 1 Schlafzimmer (auf dem Foto geteilt)
- 2 Kinderzimmer (beide gleich groß)
- 1 Terrasse mit ca. 28 m<sup>2</sup> + Garten
- 1 Badezimmer mit Wanne/Dusche & WM-Anschluss
- 1 separates WC mit Waschbecken
- 1 Kellerabteil
- 1 PKW Abstellplatz (optional 75,--/monatlich)

(Beachten Sie dass es im Badezimmer nur ein Waschbecken gibt)

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

**Kosten:**

- Maklerhonorar: KEINE
- Kaution: 3 BMM
- Miete: 1.870,-- inkl. Heizung
- 01.03.2026 (nach Absprache da aktuell bewohnt)
- 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.

**Bitte beachten Sie, dass wir nicht alle Räumlichkeiten aufgrund der "noch Bewohnung" abbilden konnten.**

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