

4 Zimmer Wohnung in Guntramsdorf inkl. Heizkosten



Objektnummer: 311035

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1997
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Gesamtmiete	1.249,00 €
Kaltmiete (netto)	960,85 €
Kaltmiete	1.166,71 €
Betriebskosten:	205,86 €
Heizkosten:	45,17 €
USt.:	37,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

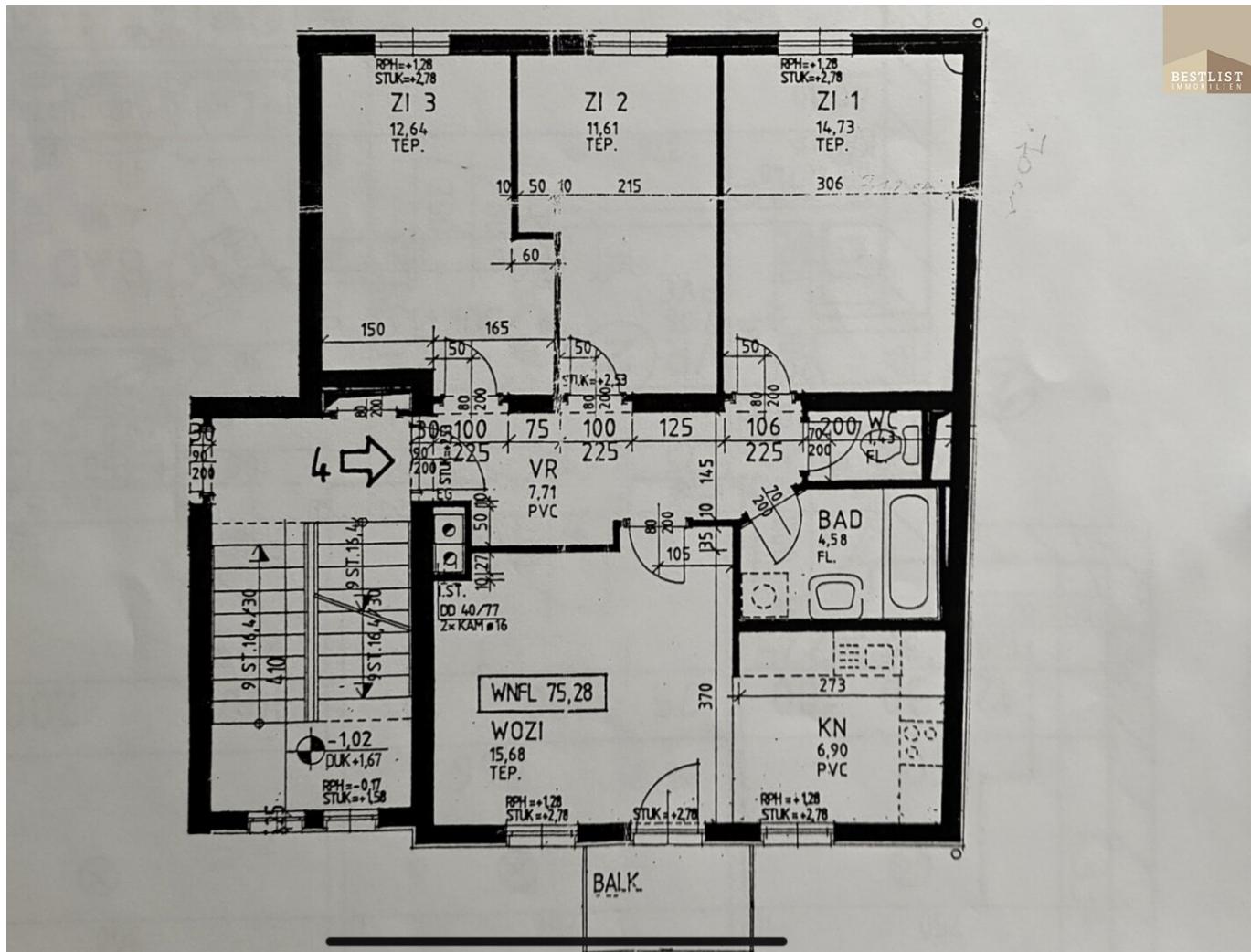


Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2







Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **frisch renovierte, ca. 75 m² große Wohnung**, die durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und **vier großzügige Zimmer** ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl bietet. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Raum, Licht und zentrale Lage legen.

Die Wohnung befindet sich im **ruhigen, hinteren Teil eines gepflegten Mehrhäuser-Komplexes**, mitten im Zentrum von Guntramsdorf. Ein besonderes Komfortmerkmal ist die **hauseigene Tiefgarage**, über die man sein Fahrzeug bequem abstellen und **direkt zum gewünschten Stiegenhaus** gelangen kann – trockenen Fußes und sicher.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. **Linker Hand** befinden sich die **drei separat begehbarer Schlafzimmer**, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. **Am Ende des Vorraums** liegen das **modern ausgestattete Badezimmer** sowie ein **separates WC**, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Rechter Hand eröffnet sich das **helle und großzügige Wohnzimmer mit angrenzender Küche**, das den zentralen Mittelpunkt der Wohnung bildet. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den **gemütlichen Balkon**, der mit einem **charmanten Blick auf die Kirche** zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Dank der **Fenster auf beiden Seiten der Wohnung** ist sie besonders hell und ermöglicht ein angenehmes **Querlüften**, was zu einem hervorragenden Raumklima beiträgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein **sehr großes, eigenes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Lage:

Nur 15 Autominuten südlich von Wien liegt diese tolle Wohnung in **zentraler Lage** vom **malerischen Weinort Guntramsdorf**. Hier verfügt man über eine **perfekte Infrastruktur**- alle **Geschäfte des täglichen Lebens**, Heurige, Ärzte, Apotheken, **diverse Bildungseinrichtungen (Volksschule, Mittelschule, Gymnasium)** sind **fußläufig** erreichbar. Die **Shopping City Süd (SCS)** ist nur **10 Autominuten bzw. nur ein paar Stationen mit der Badner Bahn**, entfernt! Das in **unmittelbarer Umgebung gebotene Freizeitangebot ist sehr vielfältig**. Guntramsdorf bietet neben einigen **Badeteichen** auch die Möglichkeit die **diversen Wanderwege** zu nutzen, **Reiten, Tennis zu spielen** oder zu

golfen.

Weiters besticht diese Wohnung durch die **gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Badner Bahn, S-Bahn und diverse Buslinien)**. Auch die **Autobahn** ist in nur **wenigen Autominuten** zu erreichen!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

U-Bahn <9.250m

Straßenbahn <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap