

## **Guntramsdorf zentrumsnahe Mietwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 26005**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Gesamtmiete</b>	765,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	565,08 €
<b>Kaltmiete</b>	666,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,61 €
<b>Heizkosten:</b>	27,28 €
<b>USt.:</b>	71,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Rauch**

Rauch Immobilien GmbH  
Hauptstraße 40









## Grundriss Dachgeschoß



## Objektbeschreibung

**Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 2012 sanierten Wohnhauses und wurde damals durch Aufstockung neu errichtet. Sie befindet sich in der Nähe des Ortszentrum und trotzdem in Ruhelage. Die Wohnung ist südseitig ausgerichtet und verfügt über einen 7 m<sup>2</sup> großen südseitigen Balkon.**

**Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Mit dieser Heizung können sie im Winter die Wohnung beheizen und im Sommer auch kühlen. Die Energie dafür wird mittels Wärmepumpe mit Tiefenbohrung erzeugt. Der dafür notwendige elektrische Strom wird teilweise durch die eigene Photovoltaikanlage am Dach produziert. Sie sparen daher bei den Heizkosten enorm ein und schützen zusätzlich die Umwelt.**

**Für nähere Informationen bzw. Besichtigungstermin stehen wir Ihnen unter 0699/1144 5580 gerne zur Verfügung.**

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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <9.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap