

**STYLISH & CHIC - EXKLUSIVE Dachterrassenwohnung im  
stilvollen Design! TOP ANBINDUNG!**



Schönes Ambiente | Design & Qualität

**Objektnummer: 6286/2258**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,10
<b>Gesamtmiete</b>	1.598,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.342,10 €
<b>Kaltmiete</b>	1.574,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,64 €
<b>USt.:</b>	23,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Schlachter**

PURE IMMOBILIEN GMBH  
Hauptstraße 4  
2351 Wiener Neudorf













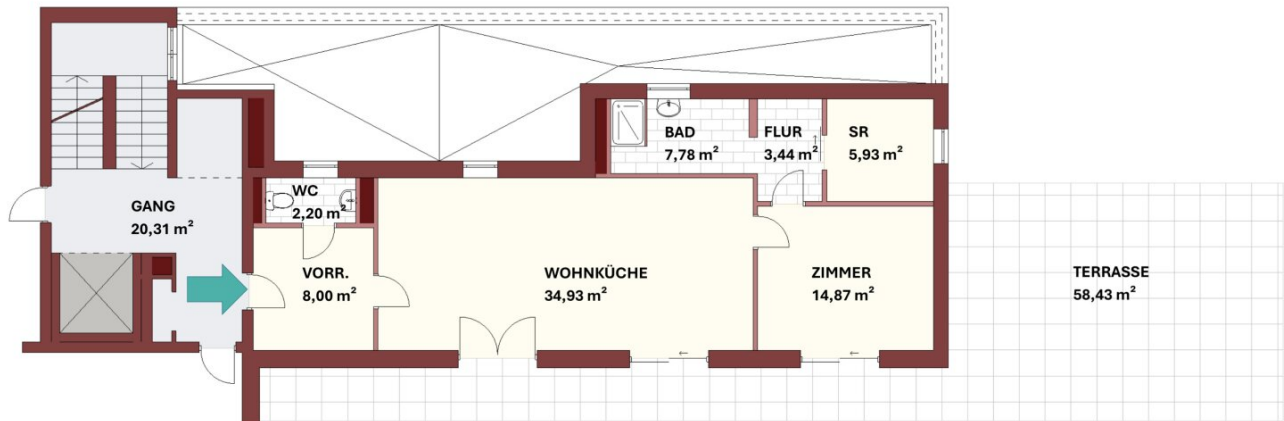












EG

## Objektbeschreibung

Diese **äußerst attraktive Wohnung** wurde seit dem Erstbezug ausschließlich vom Eigentümer bewohnt & **bestens in Stand gehalten**. Sie besticht vor allem durch Ihre **Premium Ausstattung** & stilvollem Interieur, einer **traumhaften XXL Dachterrasse** sowie **toller Zentrums Lage** mit bester Anbindung.

Eingebettet in eine **kleine 2013 errichtete Wohnanlage mit nur 16 Parteien**, beeindruckt diese Immobilie durch ihre **privilegierte Lage im Dachgeschoss**. Mit nur zwei weiteren Wohneinheiten im selben Trakt und keinen direkt angrenzenden Nachbarn, genießen Sie hier ein hohes Maß an **Ruhe und Privatsphäre**.

Der **offene, schön angelegte Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und wird von einer **beeindruckenden Dachterrasse** mit modernen Feinsteinfliesen umrahmt. Sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer gelangen sie direkt ins Freie. Zudem erweitert eine **hochwertige & moderne Teilüberdachung** den Wohnraum und ermöglicht ein Sitzen im Freien auch an Regentagen.

**Edle, naturgeölte Eichendielen** verleihen dem Wohnraum eine **warme & behagliche Atmosphäre**. Die **stilvoll designte Markenküche von EWE** fügt sich harmonisch in das Ambiente ein und begeistert mit einem klaren & modernen Küchendesign, einer luxuriösen Keramik-Arbeitsfläche, sowie einer stilvollen Glasrückwand im warmen Ockerton.

Das **komfortable Wohlfühlbad** überzeugt mit einem **schicken Fliesendesign**, schönen Amaturen und einer **barrierefreien Walk-In-Dusche mit beheiztem Sitzplatz**- eine kleine, persönliche Wohlfühloase für zu Hause. Ein **geräumiger Vorraum und eine separate Toilette** mit schön eingebauten Maßmöbeln ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Auch technisch lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Eine **Klimaanlage sowie dreifach verglaste Fenster- und Türsysteme** sorgen ganzjährig für ein behagliches Raumklima. **Elektrisch gesteuerte Rollläden** schaffen auf Knopfdruck eine angenehme Beschattung & Privatsphäre.

**Geräumige Tiefgaragenparkplätze** ermöglichen ein sicheres & komfortables Parken im Trockenen, zusätzliche Stellplätze **für PKW oder Motorrad** können flexibel angemietet werden. Ein **praktischer Einlagerungsraum** direkt neben der Wohnung und ein **weiterer großer Abstellraum im Keller** runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot ideal ab.

### UNTERNEHMER AUFGEPASST!

Eine **besondere Rarität** eröffnet sich für Unternehmer & Freiberufler: Im selben Haus besteht die Möglichkeit, eine **äußerst attraktive Gewerbeeinheit mit rund 60 m²** anzumieten - ideal als Büro, Ordination oder Therapieaum. Ergänzt durch **zusätzliche Lagerräume** bietet sich



hier die seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten auf stilvolle Weise miteinander zu verbinden. Bei Interesse schicke ich Ihnen gerne das Expose mit Grundrissplan zu und stehe Ihnen für weitere Informationen zu diesen Objekten zur Verfügung!

**FAZIT: eine äußerst attraktive Wohnimmobilie mit herrlicher Dachterrasse, stilvollem Interieur in bester Zentrums Lage & viel Potential!**

**KOSTEN:**

**Mietzins:** € 1.342,10,- zzgl. Betriebskosten € 255,90,- inkl. Ust. = **Gesamtmiete € 1.598,-/ Monat**

**Heiz-und Stromkosten sind nicht in den BK berücksichtigt.**

**Kaution: € 4.500,-**

**Tiefgaragenparkplätze je nach Größe: €95,-/ €120,-inkl. Ust & BK**

**Motorradparkplatz: €30,-inkl. Ust.& BK**

**Lageraum 1: 17m<sup>2</sup> / Lageraum 2: 32m<sup>2</sup> Preis auf Anfrage**

**VERMIETUNG & BERATUNG:**

Auf Wunsch schicke ich Ihnen gerne ein Expose zu und stehe Ihnen für Informationen zu diesem exklusiven Mietobjekt jederzeit zur Verfügung!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Anna Schlachter

Staatl. konz. Immobilienmaklerin

Tel: 0699 / 17 77 99 11

Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Inhalte wurden sorgfältig geprüft. Dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Wir weisen höflich darauf hin, dass wir nicht als Doppelmakler tätig sind und nur einseitig die Interessen des Vermieters vertreten. Die Provision für die Vermittlung des Mietobjektes wird vom Auftraggeber, dem

Vermieter, übernommen.

### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap