

**Wohnen im Grünen und bestens angebunden an Wien |  
GRÜNBLICK in den ruhigen Innenhof | Süd-West-Loggia |  
inkl. Stellplatz**



Visualisierung Wohnbereich

**Objektnummer: 16681**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	79,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 3582426

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

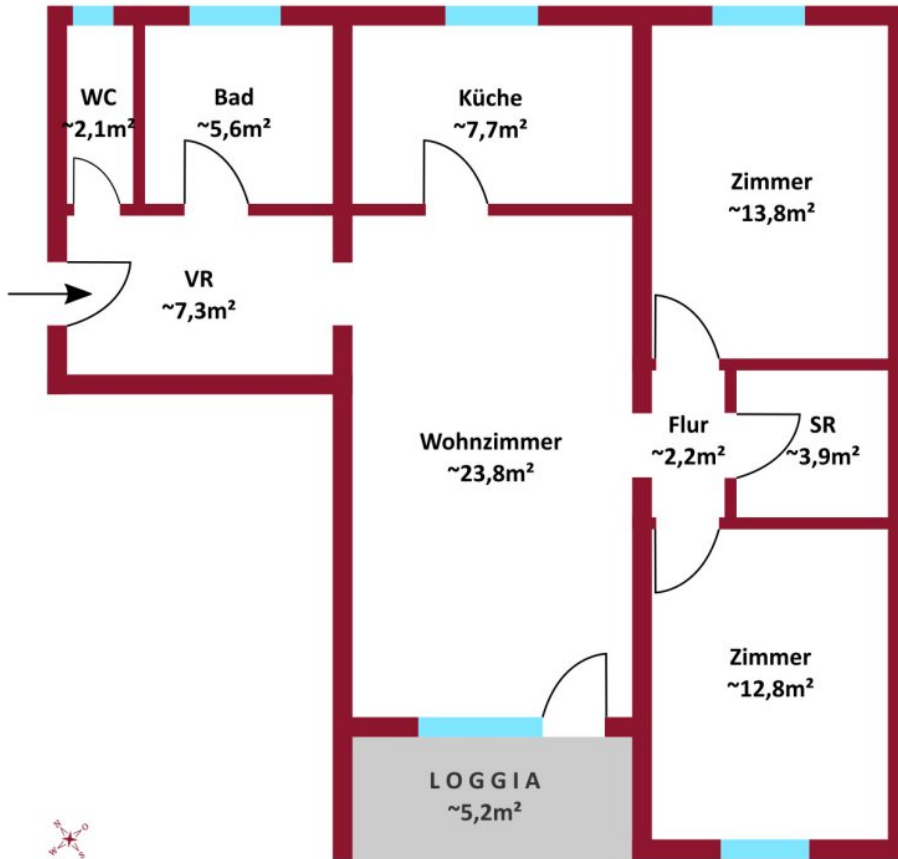
Alexander Ringsmuth  
IMMOBILIEN

FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	330.000,- EUR		
Kaufnebenkosten	33.000,- EUR		
Abzgl. Eigenmittel	33.000,- EUR		
Gesamtkreditbetrag	297.000,- EUR		

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	994,35	1.078,68	1.266,63	1.660,57

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



## Objektbeschreibung

**Eine Kombination aus echter RUHELAGE mitten im Grünen und perfekte Anbindung an die Wiener Innenstadt - für Paare oder kleine Familien. Ein Ort, an dem sich Natur und Stadtleben perfekt verbinden.**

Diese **großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** bietet Ihnen viel Platz zum Durchatmen und Raum für Ihre Ideen – ob Homeoffice mit Ausblick, gemütliches Kinderzimmer oder persönlicher Rückzugsort. Hier gestalten Sie Ihren Alltag ganz nach Ihren Vorstellungen. Mit ein paar einfachen Handgriffen lässt sich die Wohnung ganz individuell an Ihre Wünsche anpassen.

**Ein echtes Herzstück ist die süd-westlich ausgerichtete Loggia in den ruhigen Innenhof** (ca. 5 m<sup>2</sup>). Sie erweitert den Wohnraum nach draußen – perfekt für Frühstück im Morgenlicht oder Abende mit Freunden unter freiem Himmel.

### Ihr neues Zuhause im Detail:

- **Eine großzügiger Wohnbereich ca. 23,76 m<sup>2</sup>:** Ob großer Esstisch für lange Abende mit Freunden, gemütlicher Sofa-Chillbereich oder inspirierender Homeoffice-Spot – hier findet alles ganz selbstverständlich seinen Platz.
- **Separate Küche ca. 7,70 m<sup>2</sup>:** Die erst im Jahr 2019 komplett erneuerte Küche ist ideal nutzbar.
- **Zwei Schlafzimmer ca. 13,76 m<sup>2</sup> und 12,80 m<sup>2</sup>:** Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt durch einem Abstellraum (ca. 3,88 m<sup>2</sup>) der auch ideal als begehbare Kleiderschrank benutzt werden kann.
- **Ein Badezimmer ca. 5,58 m<sup>2</sup>:** Das Badezimmer überzeugt mit Tageslicht, einer einladenden Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss.
- **Loggia (ca. 5,18 m<sup>2</sup>) :** Ein wunderbarer Rückzugsort, um die Abendsonne zu genießen und den Tag bei frischer Luft ausklingen zu lassen.
- KFZ-Stellplatz Nr. 5

- Kellerabteil

**Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 35 82 426 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <500m

Höhere Schule <2.500m

#### **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  
Autobahnanschluss <2.000m  
U-Bahn <8.000m  
Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap