Niedrigenergiehaus: geräumige 4 Zimmer mit Loggia. Jetzt Möbelbonus im Wert von € 1.000,-- sichern!



Objektnummer: 1853/61

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Nutzfläche:	108,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	217,70 €
Heizkosten:	112,83 €
USt.:	42,24 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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






















3

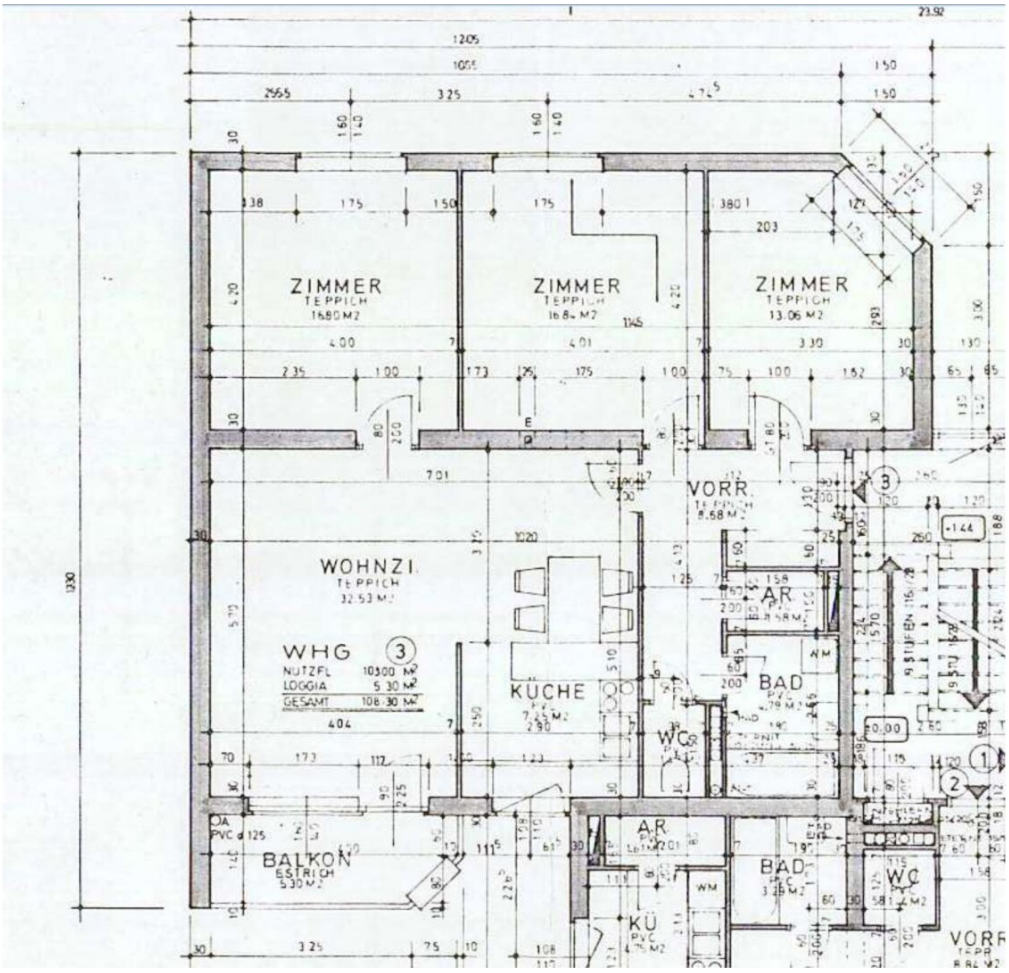











ZIMMER
TEPPICH
16.80 M2
ZIMMER
TEPPICH
16.8- M2
ZIMMER
TEPPICH
13.06 M2
VORR.
TEPPICH
8.68 M2
WOHNZI.
TEPPICH
32.53 M2
WHG 3
NUTZFL 103.00 M2
LOGGIA 5.30 M2
GESAMT 108.30 M2
KÜCHE
WC
AR
BAD
BALKON
ESTRICH
5.30 M2
AR
BAD
WC
KÜ
VORR
STUFEN
±0.00

Objektbeschreibung

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit geschlossener Loggia | Möbelgutschein im Wert von € 1.000,-- bei Kauf der Wohnung

Diese gemütliche, sehr gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 103 m² Wohnfläche, mit Loggia über 108,3 m² Wohnnutzfläche und optional einen KFZ Stellplatz im Freien.

Die Wohnung teilt sich auf wie folgt: neben dem Eingangsbereich mit Garderobenplatz befinden sich zwei der getrennt begehbaren Zimmer. Auch der Abstellraum, das Bad und das WC sind vom Vorraum aus getrennt begehbar. Weiter geht es zum großzügigen Wohn/Essbereich - dem Herz der Wohnung. In der im Herbst 2025 neu eingebauten Ikea-Küche macht das Zubereiten von köstlichen Speisen viel Freude (Vorteil: man kann die Küche bei Ikea nach Belieben erweitern). Der Parkettboden im Wohnzimmer hat ein Tafel-Design und lässt den Raum besonders wirken. Auf der 5,3 m² großen, mit Fenstern geschlossenen Loggia kann man mit schönem Grünblick einen Café oder Tee genießen und die Seele baumeln lassen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das 4. Zimmer.

Das Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche (ca. 117 cm x 90 cm) und Platz für einen Waschtisch und die Waschmaschine. Das WC liegt separat neben dem Badezimmer. Ebenso der praktische Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt und für alles, was man schnell verstauen möchte, genügend Platz bietet.

Familienfreundliche, praktische Wohnhausanlage

Ein Fahrradraum/ Kinderwagenraum, Trockenraum zum Wäschetrocknen und das großzügige, zur Wohnung gehörende Kellerabteil befinden sich direkt in der Stiege, in der sich die Wohnung befindet.

Weiters sind noch eine Waschküche in einer benachbarten Stiege und ein Kinderspielplatz in der Anlage vorhanden.

Ausstattungsübersicht:

- Sicherheitstüre als Wohnungseingangstüre
- Fenster mit Mehrfachverglasung (mit Belüftungsvorrichtung)
- Parkettboden im Wohnzimmer

- Laminatboden in den anderen Zimmern und in der Küche
- Fliesen im Vorraum, Bad, WC und Loggia
- Linoleumboden im Abstellraum
- Gaszentralheizung mit Heizkörpern
- außenliegender Sonnenschutz (Außenrollläden, manuell bedienbar)
- Insektenschutz
- IKEA-Einbauküche (2025 - mit Induktionsfeld, Dunstabzug, Backofen und Geschirrspüler)
- Bad mit Dusche und 1 Waschplatz sowie WM-Anschluss und Handtuchheizkörper
- 5,3 m² Loggia (mit Fenstern geschlossen)
- 1 KFZ Stellplatz optional gegen Aufpreis
- geräumiger Kellereinlagerungsraum
- Kabelplus TV/Internet

Ich freue mich auf Ihre unverbindliche Anfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Hinweis: das bestehende, geförderte Sanierungsdarlehen wird von den Käufern übernommen.

(Die Zahlung wird im Rahmen der monatlichen BK vorgeschrieben und beträgt aktuell € 99,21 / Monat).

Einige der angegebenen Informationen stammen von der Eigentümerin und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <500m
Höhere Schule <3.000m

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 <1.500m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap