

> > Einziehen. Wohlfühlen. Bleiben - Ruhe, Grünblick mit Balkon inkl. überdachtem Stellplatz | MB IMMOBILIEN <



Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon

Objektnummer: 4604

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,92 m ²
Nutzfläche:	71,92 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	274,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

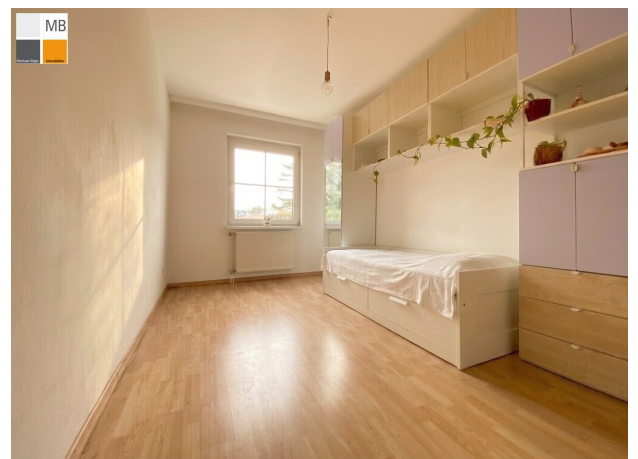
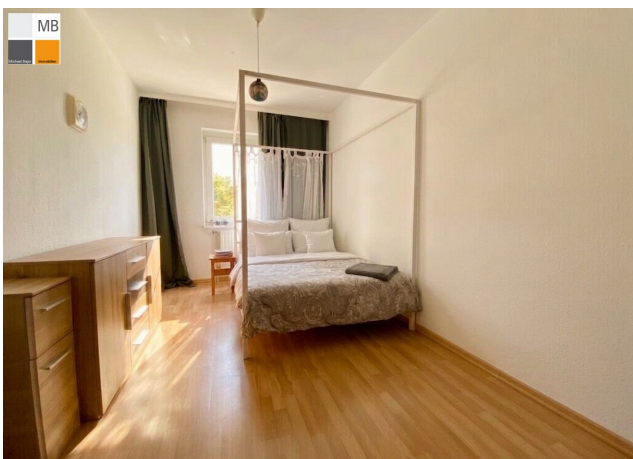
Ihr Ansprechpartner

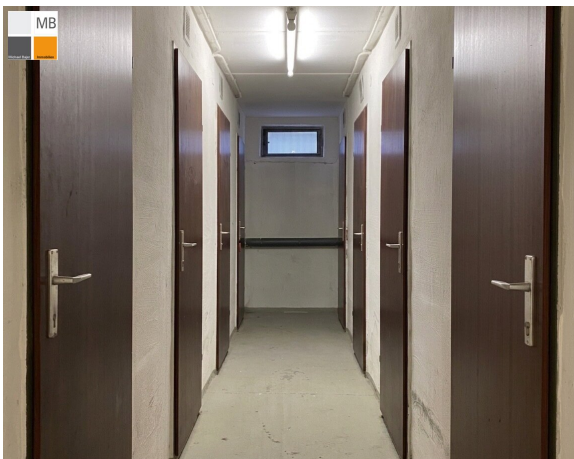


Susanne Kusbach

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76











MB **MB**
Michael Bayer Immobilien

Immobilie zu kaufen!

Susanne Kusbach
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien

0676 / 790 81 82
kusbach@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB

Michael Bayer Immobilien

BALKON
BETONPL.
6,00□

WOHNZIMMER
NADELFILZ
21,12□
WNFL = 65,92□
WHNG 9 = 71,92□

ZIMMER
NADELFILZ
11,33□

ZIMMER
NADELFILZ
12,65□

KONI
FLIESEN
7,01□

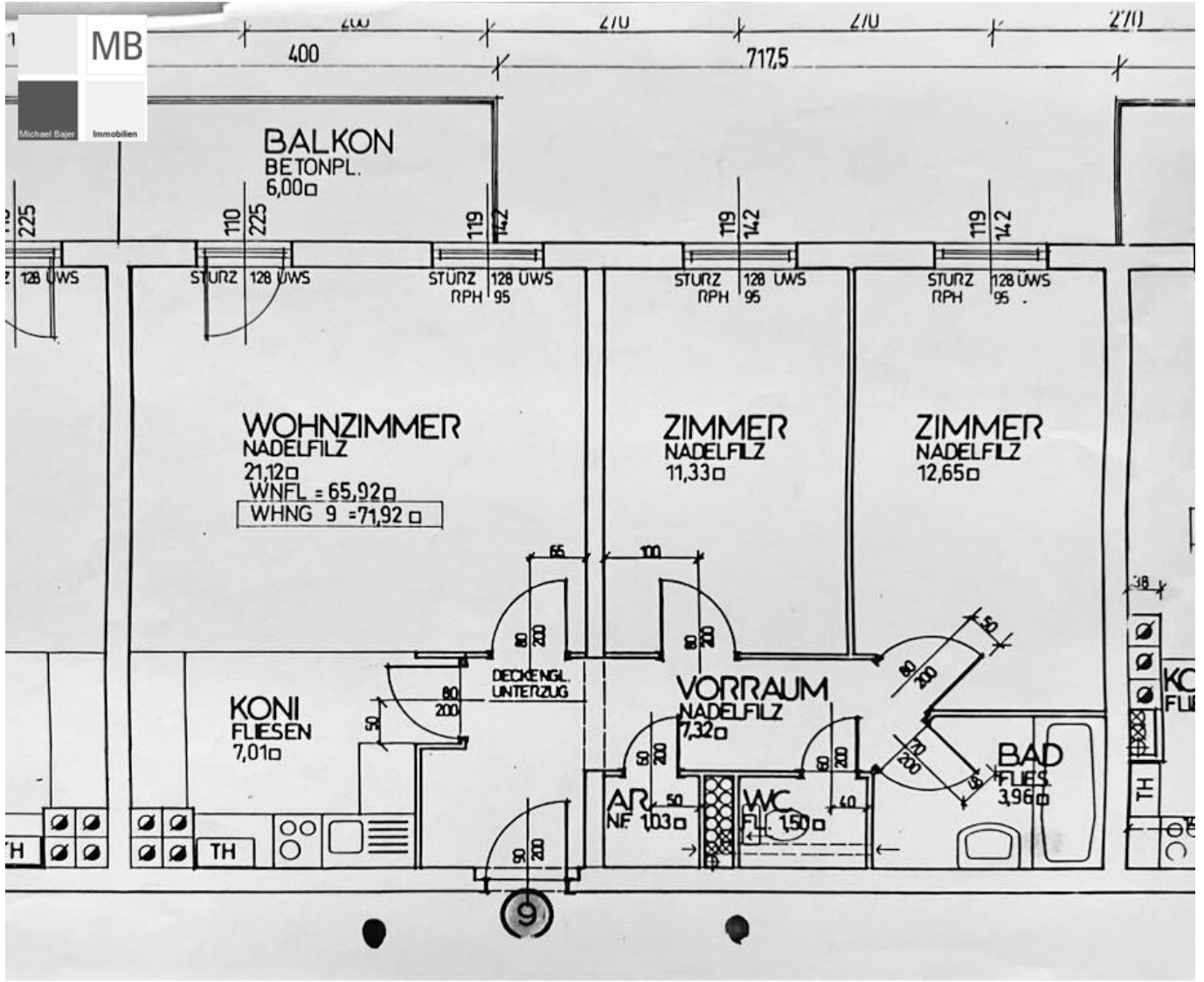
VORRAUM
NADELFILZ
7,32□

BAD
FLIES
3,96□

WC
FL. 1,50□

AR.
NF 1,03□

9



Objektbeschreibung

? 3 Zimmer Wohnung in Guntramsdorf – Ruhelage, Balkon & überdachter Stellplatz inklusive

In absoluter Ruhelage von Guntramsdorf steht diese perfekt geschnittene **3?Zimmer?Wohnung** zum Verkauf. Alle Zimmer sind **zentral begehbar** und bieten eine ideale Raumaufteilung für Paare, Singles oder kleine Familien.

Highlights der Wohnung

- **Westseitiger Balkon** mit wunderschönem Grünblick bis zum **Eichkogel**
- **Offene Wohnküche** inkl. Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backofen & Einbaukühlschrank
- **1. Stock**, zentral im Gebäude ? **heizkostensparend**
- **Fußbodenheizung** in Küche und Badezimmer, **angeschlossen an den Heizkreislauf, jedoch individuell bedienbar**
- Ein **zusätzlicher WC?Anschluss** ist im Badezimmer vorbereitet; die passende WC?Schale liegt im Kellerabteil bereit.
- Wohnung wird **unmöbliert** übergeben – der große Spiegelschrank im Wohnzimmer kann auf Wunsch bleiben
- **Überdachter Auto?Stellplatz** inklusive

Die Wohnung überzeugt durch ihre **ruhige Lage, den herrlichen Grünblick und die durchdachte Raumaufteilung**. Perfekt für alle, die ein gemütliches Zuhause in einer der beliebtesten Wohngegenden Guntramsdorfs suchen.

? Nahversorgung:

- Spar, Billa, Biohofladen in wenigen Gehminuten erreichbar

? Verkehrsanbindung:

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bus und Bahn.

- Die Buslinie 263 (**Mödling - Guntramsdorf - Gumpoldskirchen**)
- Badner Bahn - (**Wien Oper - Wiener Neudorf - Guntramsdorf - Traiskirchen - Baden**)

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: [0676/790 81 82](tel:06767908182)

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Gartenfotos teilweise KI-generiert.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
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 <3.000m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <9.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap