

## **SCHULTZ IMMOBILIEN - Ruhige 2-Zimmer Mietwohnung im Herzen von Guntramsdorf!**



**Objektnummer: 1308**

**Eine Immobilie von Schultz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2353 Guntramsdorf                |
| Wohnfläche:                   | 40,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,56                           |
| Gesamtmiete                   | 700,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 636,36 €                         |
| Kaltmiete                     | 636,36 €                         |
| USt.:                         | 63,64 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Roland Schultz**

Schultz Immobilien Ing. Roland Schultz  
Dr. Ignaz Weber Gasse 4  
2353 Guntramsdorf

T +43 680 50 57 333

Gerne  
Verfüg











## Objektbeschreibung

### Gemütliche Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage!

In **sehr guter und ruhiger Lage in Guntramsdorf** befindet sich diese kompakte rund **40 m<sup>2</sup> große Zweizimmerwohnung**.

Die Wohnung bietet eine angenehme und praktische Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf **ruhiges und gemütliches Wohnen** legen.

#### Wohnungsdetails

- **Ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- **Erdgeschoss**
- **Ruhige Wohnlage**
- **Angenehme und praktische Raumaufteilung**

#### Optional: Kellerbereich

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, großzügige Nebenflächen anzumieten:

- **Kellerbereich: ca. 34 m<sup>2</sup> – € 100,- pro Monat**

Die zusätzlichen Flächen bieten viel Platz für **Lagerung, Hobby oder sonstige Nutzung**.

#### Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Sehr gute Lage in Guntramsdorf**
- **Ruhige Wohnung**
- **Ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 Zimmer**

- **Erdgeschoss**
- **Großer Kellerbereich optional anmietbar**

Diese **gemütliche Zweizimmerwohnung** bietet eine schöne Möglichkeit für alle, die **ruhiges Wohnen in guter Lage** suchen und gleichzeitig die Möglichkeit schätzen, zusätzliche großzügige Flächen wie den Keller anzumieten.

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 <500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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 <9.500m

Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap