SCHICKE GROSSGARCONNIÉRE mit Traumküche & exklusiver Ausstattung!



Schicker Küchenbereich mit vielen Extras

Objektnummer: 6286/2291

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	56,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaltmiete (netto)	803,48 €
Kaltmiete	959,86 €
Betriebskosten:	150,68 €
USt.:	30,14 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna Schlachter

PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4
2351 Wiener Neudorf







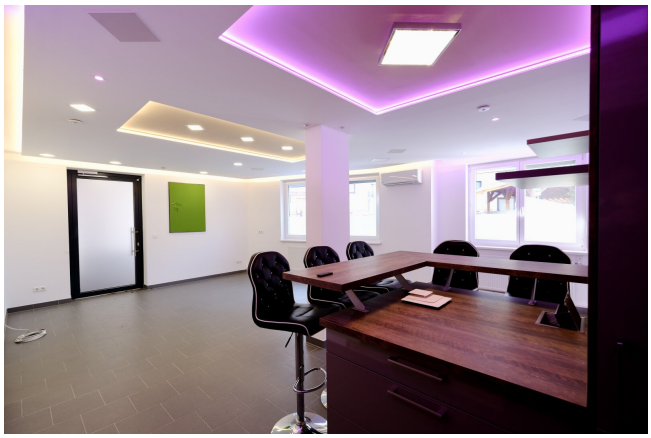


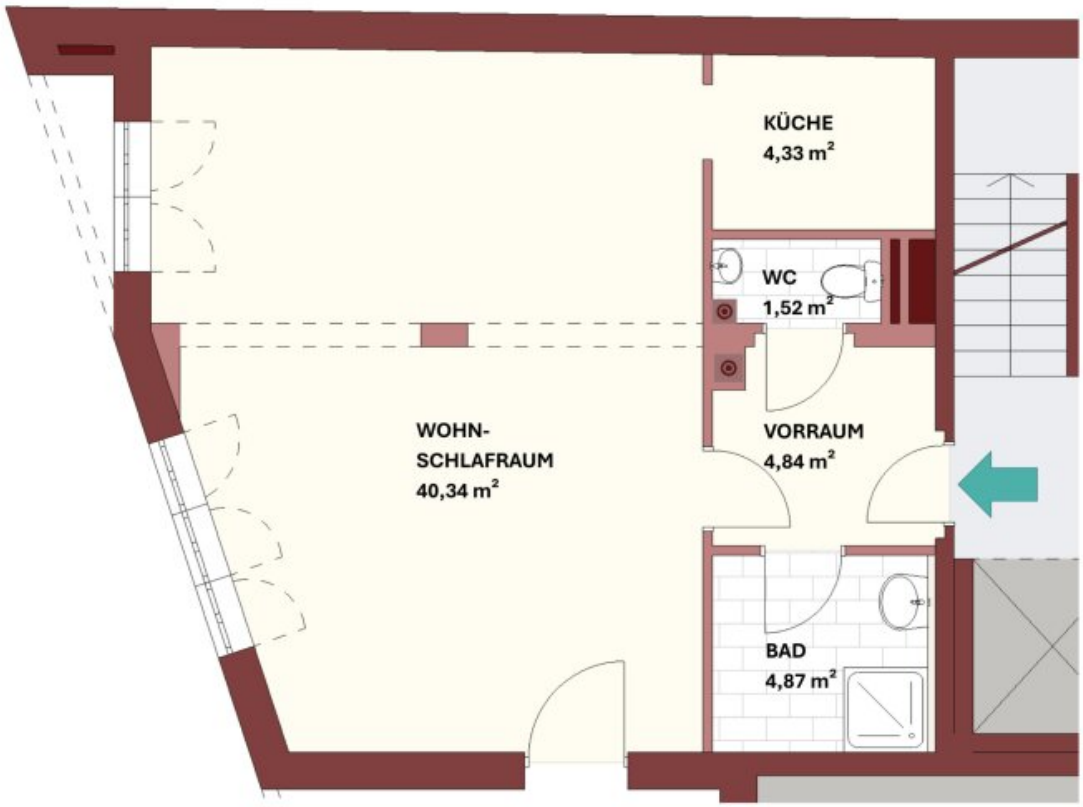











KÜCHE
4,33 m²
WC
1,52 m²
WOHN-
SCHLAFRAUM
40,34 m²
VORRAUM
4,84 m²
BAD
4,87 m²

EG

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Guntramsdorf, mit angenehmer Ausrichtung in eine ruhige Seitenstraße, gelangt diese **außergewöhnlich schicke und hochwertig ausgestattete Großgarconniére** in die Vermietung. Das **gepflegte Wohnhaus**, im Jahr 2013 errichtet, überzeugt durch moderne Architektur und ein **ansprechendes Erscheinungsbild.**

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und der nahe gelegenen Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) mit direkter Verbindung nach Wien und Baden bietet beste Voraussetzungen für ein zentrales, jedoch entspanntes Wohnen. Auch die Stadtgrenze Wiens ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG:

Das Herzstück dieser außergewöhnlichen Immobilie bildet der **großzügige, helle Wohnraum**, der mit seinen vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ein individuelles Wohnkonzept ermöglicht.

Durch eine geschmackvolle Raumtrennung, beispielsweise mittels eines hübschen Raumteilers oder einer modernen Trennwand, lässt sich ein **separater, optisch abgegrenzter Schlafbereich** schaffen. So ensteht eine attraktive Kombination aus **offenem Wohngefühl und gemütlichem Rückzugsbereich.**

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige, **bestens ausgestattete Designküche mit eleganten Hochglanzfronten**, modernen Einbaugeräten und durchdachten Stauraumlösungen. Geschirrspüler, Backrohr und Kühlschrank sind bereits integriert. Der **angrenzende Barbereich** mit Sitzmöglickeiten fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und bietet einen stilvollen Platz für den morgendlichen Kaffee oder einen kleinen Snack. Hier finden auch ein zusätzlicher Kühlschrank sowie ein **praktischer Gefrierschrank** ihren Platz.

Ebenso überzeugend präsentiert sich das **geschmackvoll gestaltete Badezimmer,** das durch seine dekorativen Steinapplikationen und attraktives Lichtdesign ein besonders schönes Ambiente erhält. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das **integrierte BUS-System** ermöglicht unterschiedliche steuerbare Lichtfarben und Lichtkombinationen. Von dezentem, warmen Licht bis hin zu effektvollen Farbakzenten lässt sich die Atmosphäre des Wohnraums ganz nach persönlichen Vorlieben verändern.

Die Ausstattung wird durch **elektrische Rollländen mit Fernbedienung, dreifach verglaste Fenster sowie eine Klimaanlage** ergänzt. Zudem bietet ein geräumiger Einlagerungsraum ca. 4 m² viel Platz und Stauraum.

Bei Bedarf können **zwei separate Lagerräume sowie Tiefgaragenplätze** optional angemietet werden.

FAZIT: Eine besonders schicke Großgarconniére mit großzügigem, offenem Wohnkonzept mit Traumküche & exklusiven Ausstattungsdetails - ideal für Singles oder Paare, die ein individuelles Wohnambiente mit hohem Komfort schätzen.

KOSTEN:

Hauptmietzins € 803,48,- zzgl. BK 186,52,- **= Gesamtmiete/Monat € 990,-**

Kaution: € 3.500,-

Heiz-und Stromkosten sind nicht in den BK berücksichtigt.

Ablöse: KEINE!

Maklerprovision: KEINE

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

Motorradparkplatz: €30,-inkl. BK

Lagerraum 1: 17m² Preis auf Anfrage

Lagerraum 2: 32m² : Preis auf Anfrage

VERMIETUNG & BERATUNG:

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

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Anna Schlachter

Staatl. konz. Immobilienmaklerin

Tel: 0699 / 17 77 99 11

Mail: 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. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. 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 <500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.500m

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