Wohnen im Grünen aber trotzdem bestens angebunden an Wien | ruhiger Innenhof | Süd-West-Loggia | inkl. Stellplatz



Herbstsonne am Balkon

Objektnummer: 17175

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Wohnfläche:	79,01 m²
Nutzfläche:	84,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.000,00 €
USt.:	100,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 3582426

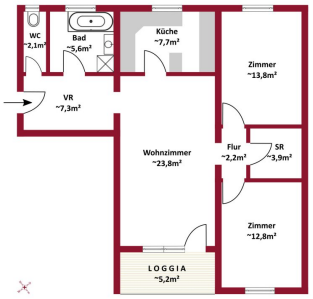


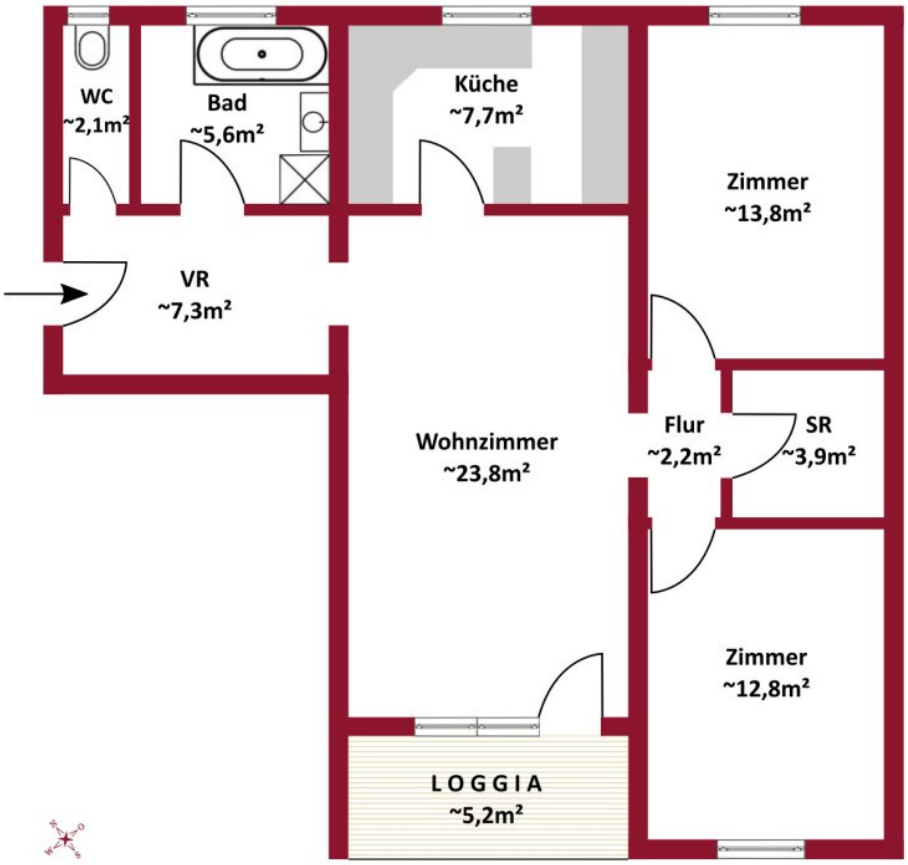









WC
~2,1m²
Bad
~5,6m²
Küche
~7,7m²
Zimmer
~13,8m²
VR
~7,3m²
Wohnzimmer
~23,8m²
Flur
~2,2m²
SR
~3,9m²
Zimmer
~12,8m²
LOGGIA
~5,2m²


WC
~2,1m²
Bad
~5,6m²
Küche
~7,7m²
Zimmer
~13,8m²
VR
~7,3m²
Wohnzimmer
~23,8m²
Flur
~2,2m²
SR
~3,9m²
Zimmer
~12,8m²
LOGGIA
~5,2m²

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 m²). Sie erweitert den Wohnraum nach draußen – perfekt für Frühstück im Morgenlicht oder Abende mit Freunden unter freiem Himmel.

- **Eine großzügiger Wohnbereich ca. 23,76 m²:** 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 m²:** Die erst im Jahr 2019 komplett erneuerte Küche ist ideal nutzbar.

- **Zwei Schlafzimmer ca. 13,76 m² und 12,80 m²:** Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt durch einem Abstellraum (ca. 3,88 m²) der auch ideal als begehbarer Kleiderschrank benutzt werden kann.

- **Ein Badezimmer ca. 5,58 m²:** Das Badezimmer überzeugt mit Tageslicht, einer einladenden Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss.

- **Loggia (ca. 5,18 m²) :** Ein wunderbarer Rückzugsort, um die Abendsonne zu genießen und den Tag bei frischer Luft ausklingen zu lassen.

- KFZ-Stellplatz Nr. 5

- Kellerabteil Nr. 10

- Kein Lift!

Ebenso im Mietpreis inkludiert ist ein **eigener KFZ-Abstellplatz** sowie **ein Kellerabteil.**

Die Wohnung wird für 5 Jahre befristet vermietet.

Kostenübersicht:

Monatlich pauschalierte Miete: EUR 1.100,00 (inklusive USt., Betriebskosten, Verwaltung und Tiefgaragenstellplatz)

weitere Kosten, je nach Verbrauch: Strom und Heizung (Gas)

Kaution: EUR 3.300,00 (3 BMM)

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

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.

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 <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