Großzügiges Wohngefühl - ideal für Familien - helle 4-Zimmer Wohnung | Ruhelage | 115 m2 | sehr gepflegt | Loggia | PKW-Stellplatz



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22697

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	367.000,00 €
Betriebskosten:	214,92 €
USt.:	23,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Susanne Kirsch

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

Objektbeschreibung

Großzügige Raumaufteilung mit harmonischem Wohngefühl in Ruhelage ideal für Familien

Im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1980 ohne Lift liegt diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 115 m² Wohnfläche.

Die großzügige Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die durchdachte Gestaltung der zum Wohnbereich hin offenen Küche unterstützt die helle und freie Wohnatmosphäre, Küche und Essbereich gehen harmonisch in einander über. Der Vorzimmerbereich ist ebenfalls optimal in das Raumkonzepteingebunden. Ein Abstellraum und ein zusätzlicher Schrankraum bieten ausreichend Stauraum. Die sonnige Loggia (ca. 7 m2) erweitert den Wohnbereich und bietet zusätzlichen Freiraum.

Ein geräumiges Kellerabteil (ca. 12 m2) gehört zur Wohnung.

Ein PKW-Stellplatz vor dem Haus ist im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung ist ab etwa Februar/März 2027 verfügbar.

Sanierungen:

2010 wurden die Wasser- und Elektroleitungen, Böden, Fliesen sowie die Kücheneinrichtung erneuert. Zusätzlich wurde eine Wand eingezogen und damit der vierte Raum neben dem Wohnzimmer geschaffen.

2014 fand eine umfassende thermische Sanierung statt mit Fassaden-, Dach- und Kellerdämmung sowie Fenstertausch.

Raumaufteilung:

- offene Küche mit angeschlossenem Essbereich und offenem Vorraum ca. 27 m2

- geräumiges helles Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia ca. 20 m2 + ca. 7 m2
- 3 weitere getrennt begehbare Räume ca. 15,7 m2, ca. 12,5 m2, ca. 11,5 m2
- Schrankraum ca. 5,4 m2
- Abstellraum ca. 1,9 m2
- Badezimmer mit Wanne und Fenster ca. 5,6 m2
- getrenntes WC ca. 1,3 m2
- Loggia ca. 7 m2

Auf einen Blick:

- Ruhelage
- Wohnfläche ca. 108 m2
- Loggia mit Fernblick ca. 7 m2
- 4 Zimmer
- Laminatböden
- Fliesen in Bad und WC

- Aussenrollos
- Hauszentralheizung (Gas)
- Kellerabteil 12 m2
- PKW-Stellplatz vor dem Haus
- Fahrradabstellraum
- Spielplatz

Lage:

Nahversorgung, Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld.

Das umliegende Anningergebiet, die Weinberge und mehrere Badeteiche laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Öffentliche Anbindung:

Die Badner Bahn ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den Individualverkehr über die B 17 zur A 2, A 21, A 23 ist sehr gut.

Die praktische Raumaufteilung, die sonnige Loggia und die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Grünflächen machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien.

Für weitere Auskünfte sowie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne jederzeit Frau Dipl.-Ing. Susanne Kirsch, MBA unter der Telefonnummer +43 676 90 42 392 oder per E-Mail kirsch@4m-immo.at zur Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen sowie ein ausführliches Lage-Exposée zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
U-Bahn <8.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap