

## **3 Zimmer Wohnung mit Terrasse im Zentrum!**



**Objektnummer: 310453**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	84,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.689,29 €
Kaltmiete (netto)	1.223,38 €
Kaltmiete	1.535,72 €
Betriebskosten:	264,81 €
USt.:	153,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



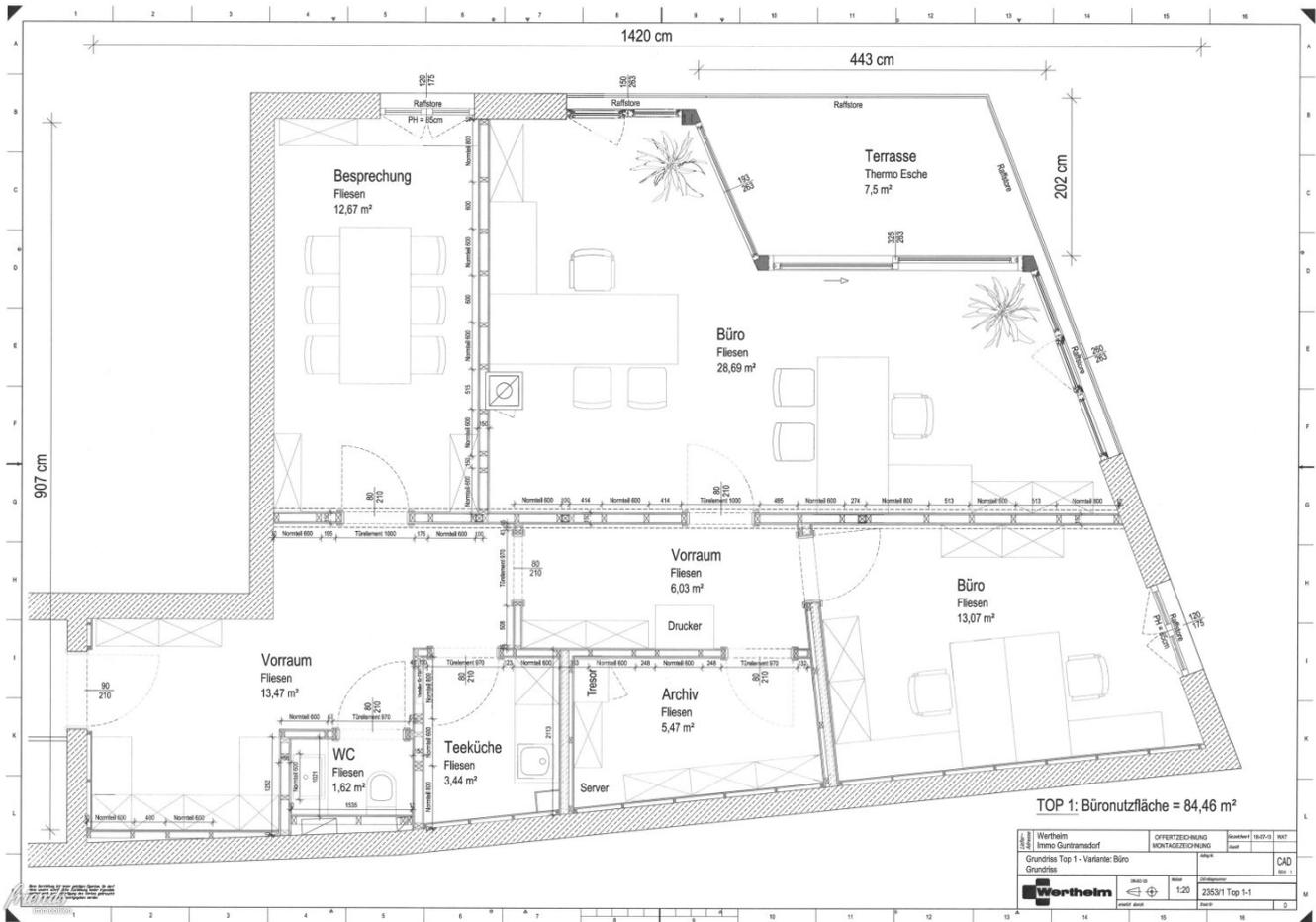
**Laura Reiter**

Friends Immobilien GmbH









TOP 1: Büronutzfläche = 84,46 m²

Client:	Wertheim Immo Gurtramsdorf	Project Name:	Grundriss Top 1 - Variante: Büro	Scale:	1:20
Architect:	Wertheim	Project Number:	2353/1 Top 1-1	Sheet:	3
Scale:	1:20	Project Name:	Grundriss Top 1 - Variante: Büro	Client:	Wertheim Immo Gurtramsdorf
Project Number:	2353/1 Top 1-1	Architect:	Wertheim	Project Name:	Grundriss Top 1 - Variante: Büro
Sheet:	3	Project Number:	2353/1 Top 1-1	Client:	Wertheim Immo Gurtramsdorf

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Guntramsdorf nahe des Rathausviertels in sehr zentraler Lage.

**Die moderne 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse teilt sich wie folgt auf:**

- offene Wohnküche mit 28,69 m<sup>2</sup> und Zugang zur Terrasse mit 7,5 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 mit 12,67 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 mit 13,07 m<sup>2</sup>
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

Ein Kellerabteil mit Licht und Strom steht zur alleinigen Benützung zur Verfügung. Ein KFZ-Abstellplatz im Freien (€ 70,-) oder in der Tiefgarage (€ 105,-) kann dazu gemietet werden.

Die Wohnung wurde bislang als Büro genutzt, das Badezimmer und die Küche werden noch umgebaut.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Badnerbahn Haltestation Guntramsdorf. Ebenfalls Nahversorger wie Billa, Bipa, Frisör, Caféhaus und eine Vielzahl an Heurigen.

- Attraktiv ausgestattet, in einem **Niedrigenergiegebäude** der Energieeffizienzklasse A
- **Videoüberwachung** - Bewegungen im Unter- und Erdgeschoß werden aufgezeichnet.
- zugeordneter **versperrbarer Abstellraum** im Erdgeschoß mit 220V-Steckdose.

- Müllraum, Abstellraum für Fahrräder oder Kinderwagen im Erdgeschoß.
- **Aufzug** - barrierefrei vom Untergeschoß bis ins 3. Obergeschoß.
- Wohnungseingangstür - WERTHEIM Sicherheitstür Widerstandsklasse 3.
- Fenster und Glaselemente - Holz-Aluminium-Qualität mit Dreischeibenverglasung.
- Sonnenschutz - **Raffstores** und wo vorgesehen Markisen, elektrisch betrieben.
- Heizung, Warmwasser - **Wärmepumpe** mit Wärmequelle Außenluft.
- **Fußbodenheizung** - Steuerung mit Raumthermostaten über KNX-Systemtechnik.
- Notstromaggregat - Bei Netzausfall sorgt ein Notstromaggregat für die Stromversorgung.
- Elektroinstallation - KNX Systemtechnik.
- Fernsehanschluss - vorgerichtet für A1 TV oder Kabelsignal oder SAT-Gemeinschaftsanlage.
- Türkommunikation - Freisprechanlage, optional visuell über Touchscreen.

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 <1.250m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.250m  
Krankenhaus <4.750m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <250m  
Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <250m  
Post <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.250m  
U-Bahn <9.250m  
Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap