Neubau - Garten - Garagenplatz

Objektnummer: 25002

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,90 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	22,80 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 14,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	126,51 €
Heizkosten:	43,25 €
USt.:	23,17 €

Provisionsangabe:

12.420,00 € inkl. 20% USt.

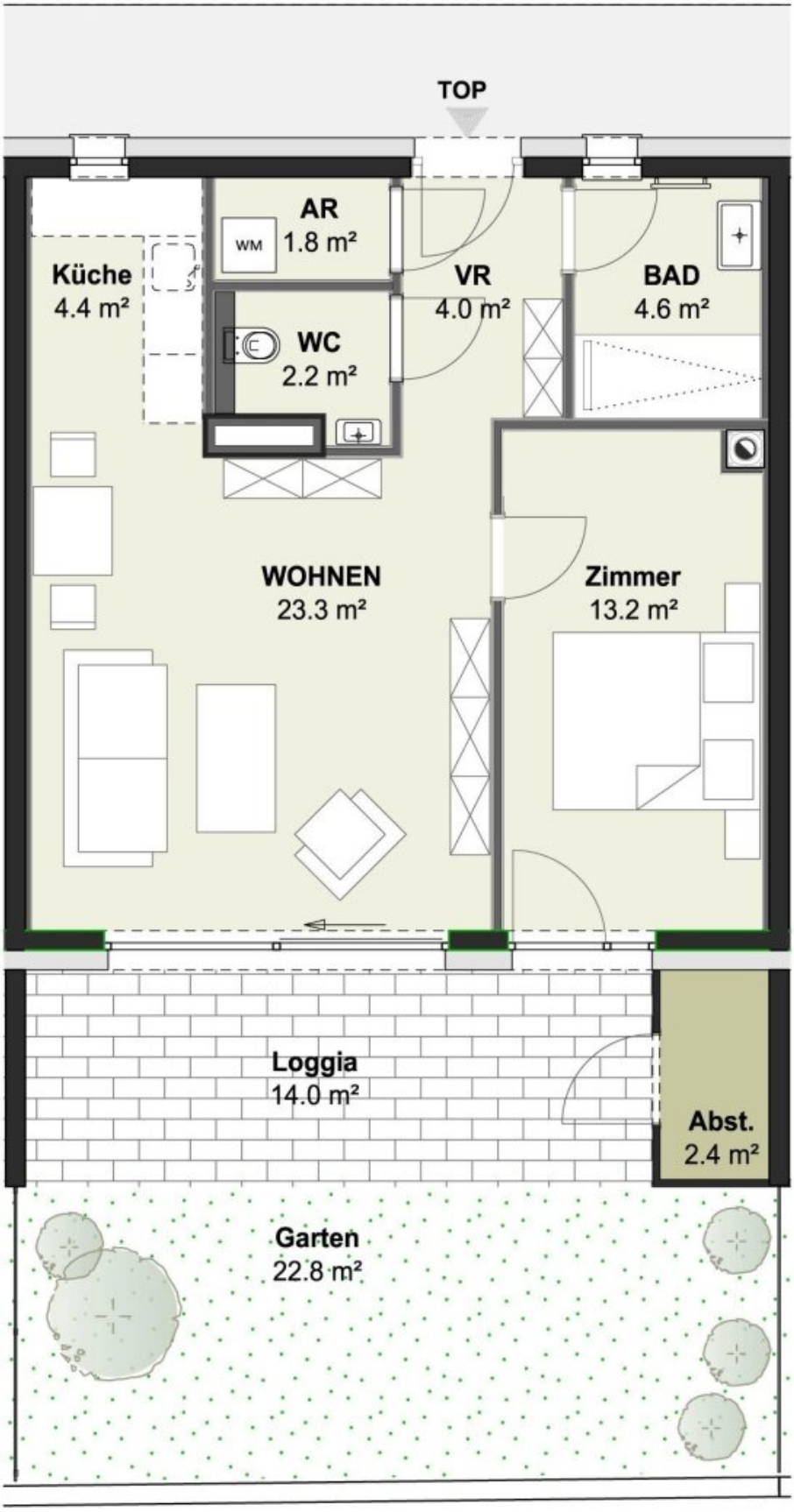
Ihr Ansprechpartner

Franz Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Hauptstraße 40

4
Privatgrundstück
Kein öffentlicher
Parkplatz

BARISTA


TOP
AR
1.8 m²
WM
Küche
4.4 m²
VR
4.0 m²
BAD
4.6 m²
WC
2.2 m²
WOHNEN
23.3 m²
Zimmer
13.2 m²
Loggia
14.0 m²
Abst.
2.4 m²
Garten
22.8 m²

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung im Zentrum von Guntramsdorf

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in einem modernen Wohnhaus, das vor rund fünf Jahren im Herzen von Guntramsdorf errichtet wurde. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die ruhige, dennoch zentrale Lage.

Highlights der Wohnung:

- **Eigener Eingang**: Direkter Zugang zur Wohnung über einen separaten Außeneingang – ideal für maximale Privatsphäre.
- **Südseitige Ausrichtung**: Wohnung, Loggia und Garten sind perfekt nach Süden ausgerichtet und bieten ganztägig Sonnenlicht.
- **Hochwertige Ausstattung**:
    - In den Wohnräumen wurde edler, verklebter Eichenparkett verlegt
    - Die Nassräume (Badezimmer und separates WC) sind modern verfliest
    - Großzügige Dusche mit Bodenablauf im Badezimmer
    - Waschmaschinenanschluss im praktischen Abstellraum
- **Tischlerküche**: Die maßgefertigte Einbauküche wurde vor 5 Jahren von einem Tischler gestaltet und integriert sich perfekt in den Wohnraum.
- **Fenster & Sonnenschutz**: Südseitige Holz-Alu-Fenster sowie ein Terrassenelement mit hochwertigen Außenraffstores sorgen für Licht und Komfort.
- **Freiflächen zum Genießen**: Eine große, überdachte Loggia sowie der angrenzende Garten bieten viel Platz zum Entspannen und Genießen im Freien.

Zusätzlicher Komfort:

Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus ist im Kaufpreis inbegriffen und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als wertstabile Anlageimmobilie – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin mit Franz Rauch unter 0699/1144 5580!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <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
Straßenbahn <500m
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap