

## Neubau - Garten - Garagenplatz



**Objektnummer: 25031**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 14,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.135,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	852,11 €
<b>Kaltmiete</b>	984,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,52 €
<b>Heizkosten:</b>	43,25 €
<b>USt.:</b>	106,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

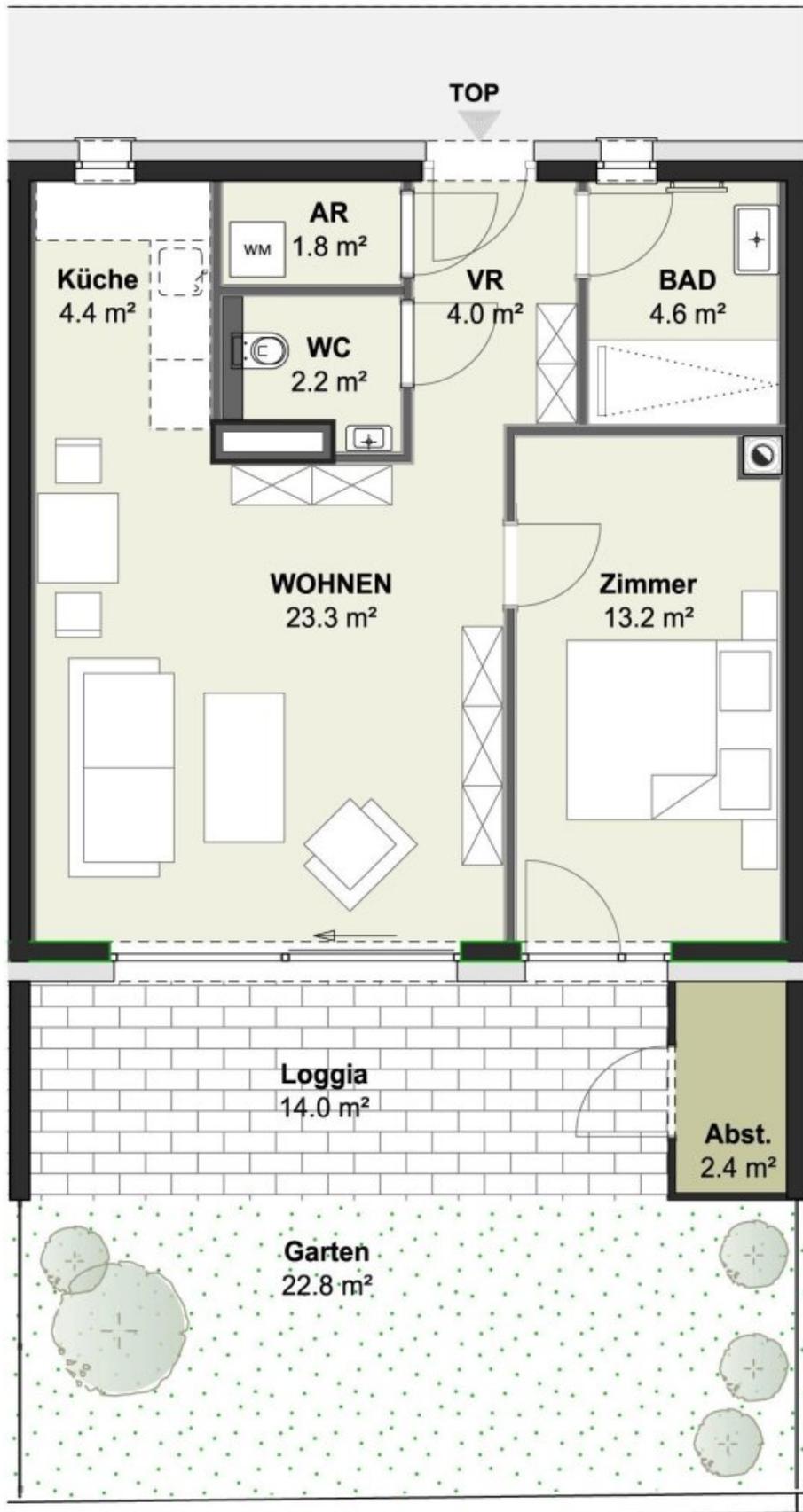
## Ihr Ansprechpartner













# 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 verflies
  - 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 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**

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