Helle Top ausgestattete Wohnung mit großem Balkon!

Bad

Objektnummer: 141/83991

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2022
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	95,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,03 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Gesamtmiete	2.250,00 €
Kaltmiete (netto)	2.045,45 €
USt.:	204,55 €

Ihr Ansprechpartner

Petra Merkader

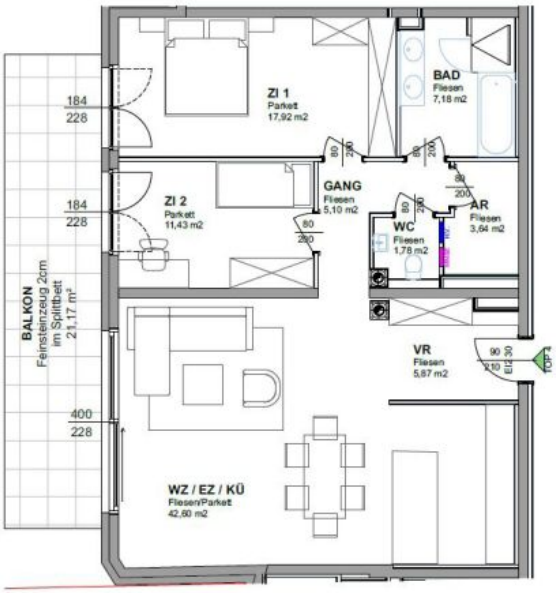
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669
H +43 676 834 34 669

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

KERNGASSE 4
KERN
4

KERN 4

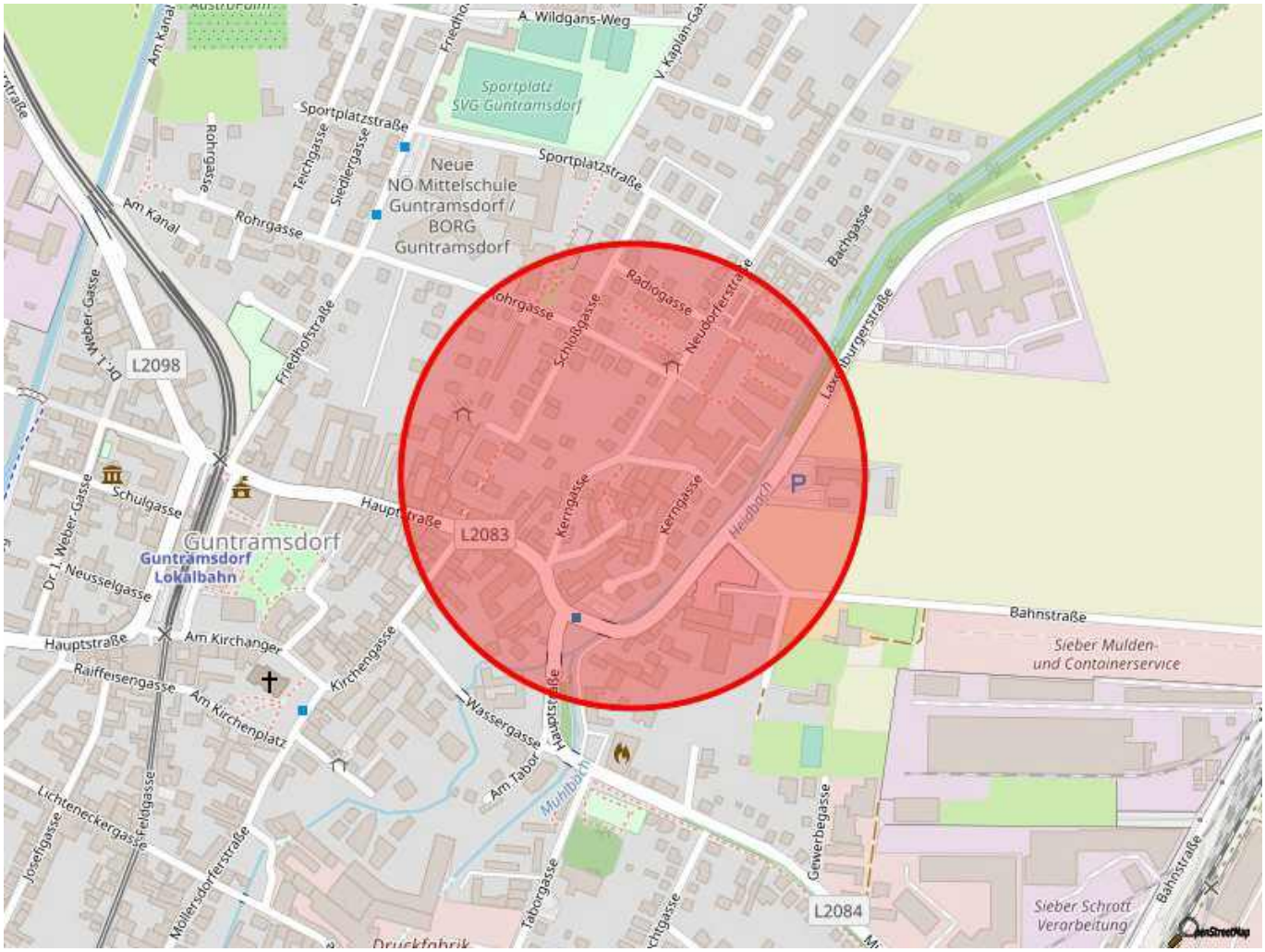


TOP 4

WNFL:	95,56 m²
GARTEN:	---
BALKON:	21,17 m²
DATUM:	03 09 2021

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Leistungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen Vorbehalten.

Copyright by KERN 4


A. Wildgans-Weg
Sportplatz SVG Guntramsdorf
Sportplatzstraße
Neue NÖ Mittelschule Guntramsdorf / BORG Guntramsdorf
Rohrgasse
Teichgasse
Siedlergasse
Am Kanal
Bachgasse
Radlogasse
Neudorferstraße
Schloßgasse
Laxenburgerstraße
L2098
Friedhofstraße
Dr. J. Weber-Gasse
Schulgasse
Hauptstraße
L2083
Kerngasse
Heidbach
P
Guntramsdorf
Guntramsdorf Lokalbahn
Dr. J. Neusselgasse
Am Kirchanger
Raiffeisengasse
Am Kirchenplatz
Kirchengasse
Wassergasse
Am Tabor
Mühlbach
Bahnstraße
Sieber Mulden- und Containerservice
Lichteneckergasse
Josefigasse
Feldgasse
Möllersdorferstraße
Gewerbegasse
L2084
Sieber Schrott Verarbeitung
Druckfabrik

Objektbeschreibung

Anspruchsvolles Wohnen in urbaner, dennoch zentraler Lage. Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bietet. Das Projekt steht für bestens genutzten Wohnraum mit einer außergewöhnlich hohen und optisch stilvollen Ausstattung. Die modernen und perfekt durchdachte Wohneinheit verfügt über eine großzügige Außenfläche.

Ausstattung:
• einbruchhemmende Wohnungseingangstüre
• Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen
• teilweise bodentiefe Fenster (Internorm)
• moderne Aufsatzwaschbecken und Designer Armaturen
• Fußbodenheizung/Fernwärme
• Italienische Designer - Küchen Fa. Stosa Cucine inkl. aller Einbaugeräte
• Div. Kommoden und Einbauschränke der Firma Novamobili aus Italien
• Leerverrohrung für die Installation einer Klimaanlage im Erdgeschoß und Dachgeschoß (optional)
• elektrische Außenjalousien
• Video-Gegensprechanlage
• Ausreichend Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze
• Kellerabteil

Aufteilung Top 4:
Diese Wohnung hat ca. 95,56 m² und einen ca. 21,17 m² großen Balkon und befindet sich im 1. Obergeschoss, welches auch über einen Lift erreicht werden kann.
Die Wohnung überzeugt durch ihren gut geplanten Grundriss. Sie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener italienischer Designerküche und Ausgang auf den großzügigen Balkon, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, aufgesetztem Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und ein Abstellraum komplettieren die Wohnung.

TG-Plätze in normaler Ausführung, behindertengerecht oder auch Motoradabstellplätze können selbstverständlich dazu gemietet werden!

Lage:
Das Neubauprojekt KERN 4 besticht durch seine optimale Lage zwischen Großstadt und grünen Weinbergen und Feldern. In Guntramsdorf fühlt man sich schnell heimisch. Durch die direkte Anbindung an die Badner Bahn sind Sie in nur 30 Min in der Wiener Innenstadt. Und doch sind Sie in nur wenigen Gehminuten direkt im Erholungsgebiet, das Möglichkeiten zum Spielen und Toben für die Kinder, aber auch für sportliche Aktivitäten wie walken und laufen, bietet.
Im Herzen von Guntramsdorf haben Sie alles Wesentliche in unmittelbarer Nähe: ob

Nahversorger, Apotheke, Ärztezentrum oder Bank. Auch Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.