

Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung mit eigenem Parkplatz direkt vor der Türe



Objektnummer: 1641

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienbetreuung & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,31 m ²
Gesamtfläche:	66,31 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	745,51 €
Kaltmiete	950,00 €
Betriebskosten:	204,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



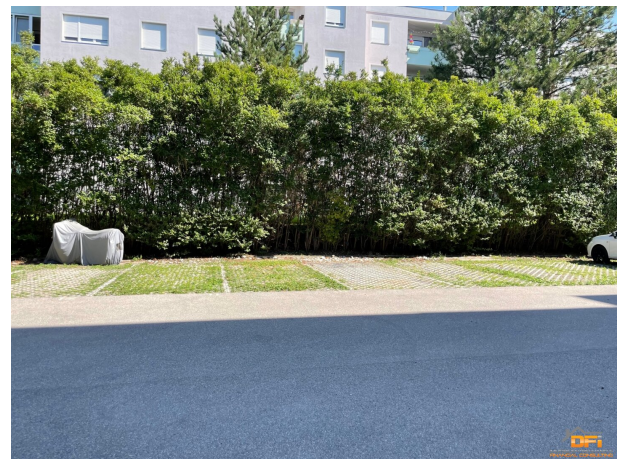
Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH













Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Wohnung zur Anmietung ab dem 01.11.2025 an:

Moderne 3 Zimmer-Wohnung in gepflegter Wohnhausanlage

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau aus ca. 1992** im 3. **Stock (ohne Lift)** und liegt in einer schönen und ruhigen Wohngegend in Guntramsdorf und bietet auf **rd. 66,31m² Wohnfläche** alles was das Herz begehrt.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

- **Vorraum/Gang**,
- großes **Wohnzimmer** mit integrierter **Küche** (rd. 2 Jahre alt),
- **zwei** zentral begehbare **Schlafzimmer**,
- **Bad** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss,
- separates **WC**,
- **Abstellraum**

Durch die Lage im 4. Stock und in Richtung Innenhof ist die **Wohnung sehr hell und ruhig**.

Die **wichtigsten Ausstattungsmerkmale** der Wohnung sind wie folgt:

- Neuwertige **Einbauküche** mit allen Geräten
- **Gas-Brennwerttherme** von Vaillant
- alle Fenster mit **Außenjalousien** (diese sorgen dafür, dass die Wohnung auch in den Sommermonaten angenehm kühl bleibt)
- **Parkettboden**
- **Kellerabteil**
- fix zugeordneter **Parkplatz** vor dem Hauseingang
- **Anschluss für TV** bereits direkt in der Wohnung vorhanden
- Vermietung auf die Dauer von **5 Jahren (Verlängerung nach Ablauf möglich)**

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Schule, Kindergarten, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden und in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch der naheliegende Badeteich "Ozean" ist vom Haus nur rd. 15 Gehminuten entfernt und lädt im Sommer zum Baden ein! (Für Bewohner der Gemeinde Guntramsdorf gibt es die Möglichkeit eine günstige Jahreskarte zu erwerben.)

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche?

Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns! - Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.,

MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter anfrage@dfi.co.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Sämtliche Objektangaben beruhen auf den Unterlagen die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen deshalb keine Gewähr auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

U-Bahn <8.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap