

**Optimal aufgeteilte 4 - Zimmer Garten WHG inkl.
Einbauküche in Guntramsdorf --- ca. 28 m² große Terrasse
+ Eigengarten**



Objektnummer: 5387/8147

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Gesamtfläche:	160,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.870,00 €
Kaltmiete (netto)	1.395,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €
Betriebskosten:	305,00 €
USt.:	170,00 €
Provisionsangabe:	

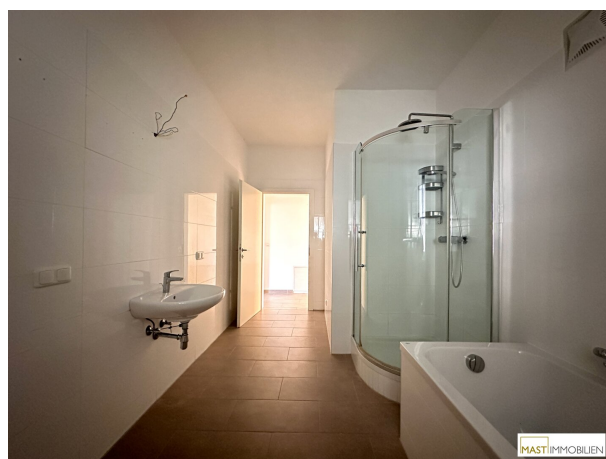
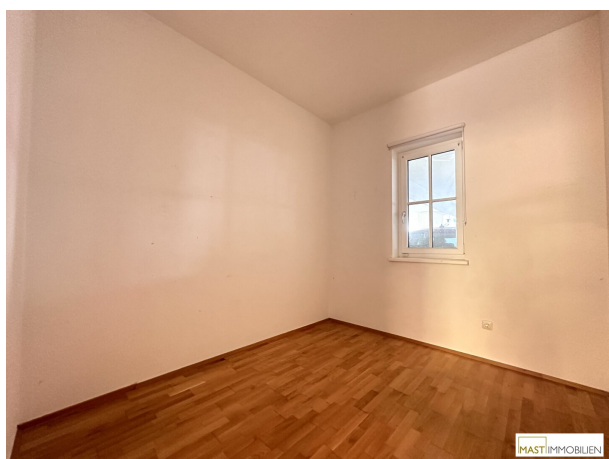
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

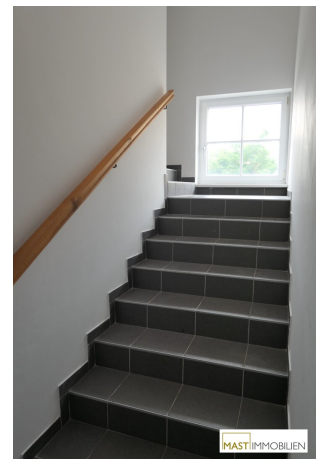




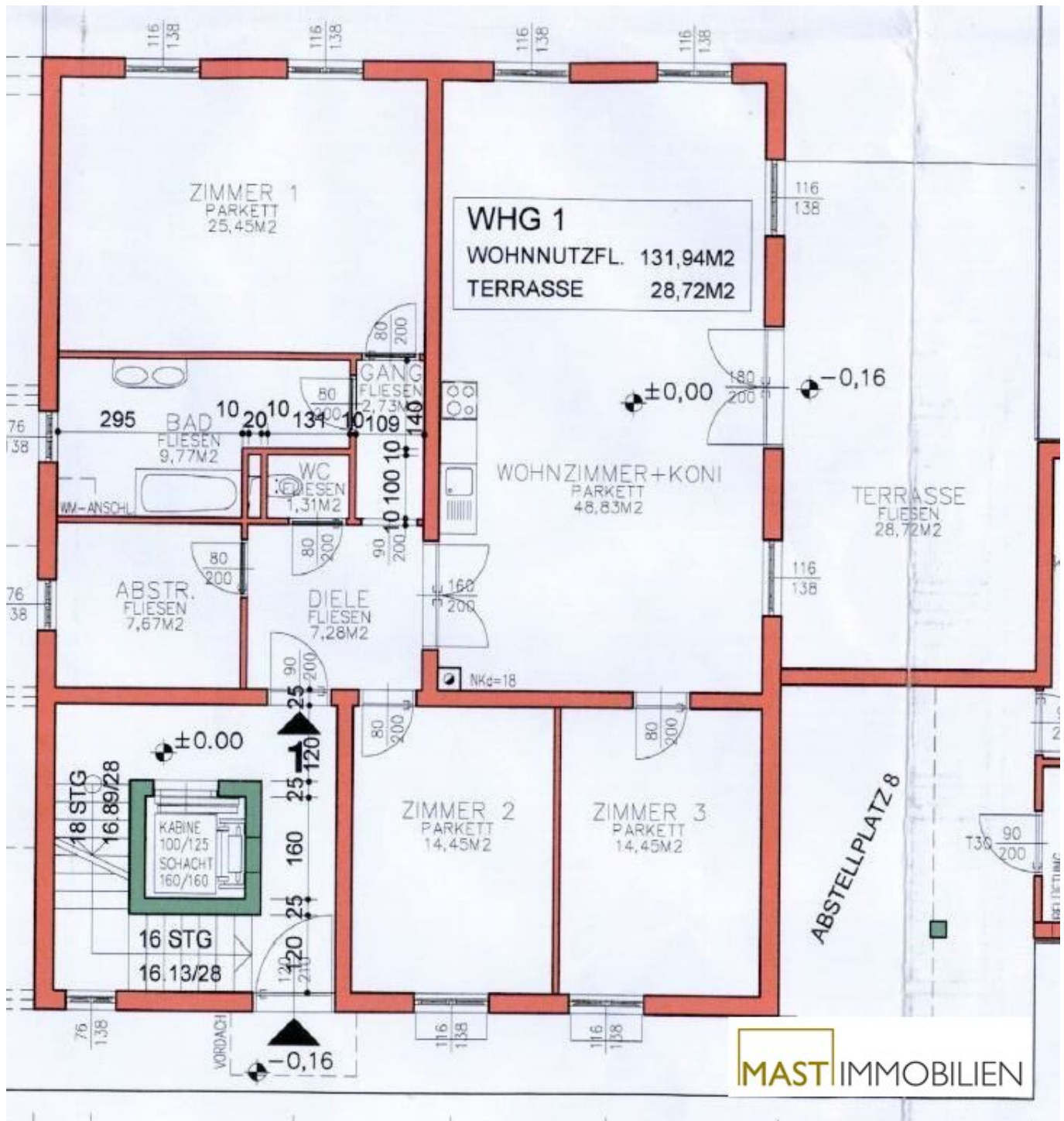












Objektbeschreibung

Beeindruckend aufgeteilte 4 Zimmer Garten Wohnung direkt in Guntramsdorf!

Ihr Neues Zuhause - optimal für Familien oder für Pärchen mit dem Wunsch nach viel Platz

Ruhig, in einer Sackgasse am Ortsrand und in der Nähe des Pflerghaus Casa Guntramsdorf gelegen, bietet die durchgängig ebenerdige Wohnung Erholung im weitgehend uneinsichtigen eigenen Garten.

Das Zentrum von Guntramsdorf ist lediglich 7 Fußminuten entfernt. Neben Geschäften aller Art, Restaurants und Spielplätzen befinden sich dort auch die Volksschule sowie die Haltestelle Guntramsdorf Lokalbahn der Badener Bahn. Diese bringt Sie ohne Stau und Parkplatznot nach Baden, dem Einkaufszentrum SCS und natürlich auch nach Wien. Drei Minuten weiter ist das Gymnasium BORG Guntramsdorf.

Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- *Hochwertiger Parkett*
- *Fußbodenheizung*
- *Großzügiger Garten in Ruhelage*
- *Einbauküche inkl. Geräte*
- *PKW Stellplatz optional verfügbar*

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ca. 7,20 m² + Abstellraum ca. 7,60 m². Die Wohnküche inkl. Geräte verfügt über eine Fläche von ca. 49 m² + Zugang auf die ca. 28 m² große Terrasse und Eigengarten. Die beiden Kinderzimmer sind exakt groß mit einer Fläche von ca. 14,45 m². Das Elternschlafzimmer ist ca. 25 m² groß und bietet daher ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Das WC und das Badezimmer sind getrennt voneinander begehbar.

Raumaufteilung:

- 1 Vorzimmer
- 1 Wohnküche inkl. Geräte
- 1 Schlafzimmer (auf dem Foto geteilt)
- 2 Kinderzimmer (beide gleich groß)
- 1 Terrasse mit ca. 28 m² + Garten
- 1 Badezimmer mit Wanne/Dusche & WM-Anschluss
- 1 separates WC mit Waschbecken
- 1 Kellerabteil
- 1 PKW Abstellplatz (optional 75,--/monatlich)

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Kosten:

- Maklerhonorar: KEINE
- Kaution: 3 BMM
- Miete: 1.870,-- inkl. Heizung
- 01.03.2026 (nach Absprache da aktuell bewohnt)
- Befristung: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Vermieters und pünktlicher Zahlung der Miete

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Eigentümer & Immobilienmakler hingewiesen.

Bitte beachten Sie, dass wir nicht alle Räumlichkeiten aufgrund der "noch Bewohnung" abbilden konnten.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap