

**Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung ohne  
Dachschrägen mit großzügigem Wohnbereich und  
Südbalkon mit Weitblick !**



**Objektnummer: 16427**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2353 Guntramsdorf                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1980                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 102,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,11                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 290.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Kraus

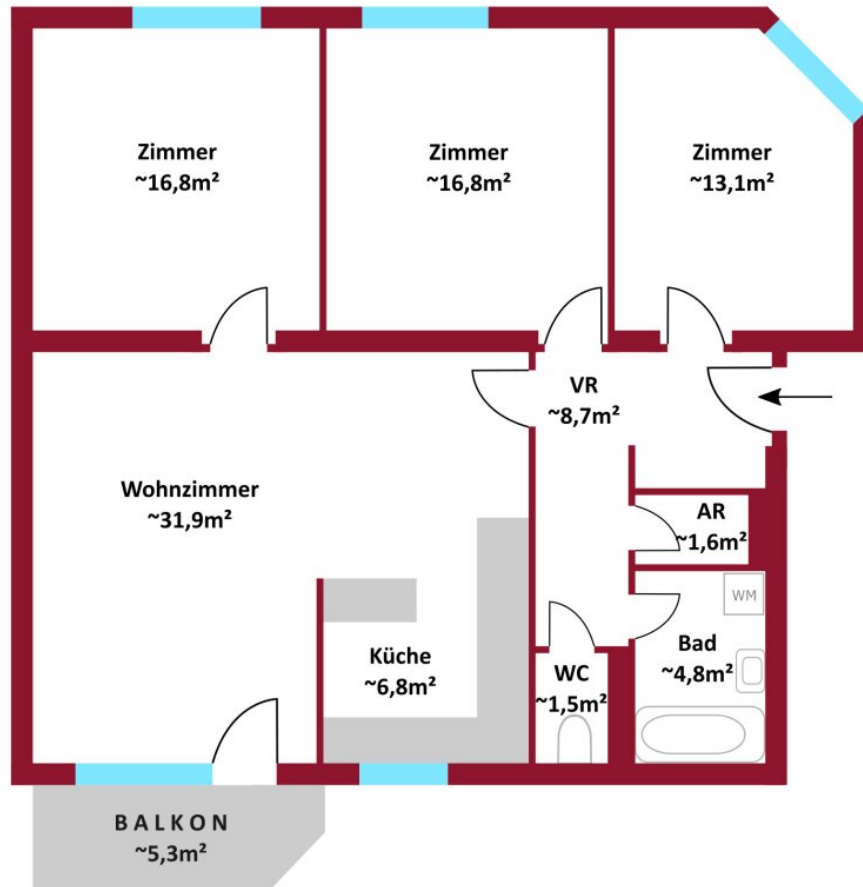
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 2206915









# Objektbeschreibung

## Attraktive Dachgeschosswohnung mit Südbalkon, Weitblick und großem Kamin

Diese außergewöhnlich helle Dachgeschosswohnung ohne Dachschrägen, überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihre besondere Atmosphäre und einen beeindruckenden Ausblick. Mit insgesamt **4 Zimmern** bietet sie viel Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse – ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Zimmer sind optimal geschnitten und außergewöhnlich groß:

Zimmer 1 ca. **16,8 m<sup>2</sup>**

Zimmer 2 ca. **16,8 m<sup>2</sup>**

Zimmer 3 ca. **13,1 m<sup>2</sup>**

Das Herzstück der Wohnung bildet das **großzügige Wohnzimmer mit ca. 31,9 m<sup>2</sup>**, das durch seine Weitläufigkeit und Helligkeit ein besonderes Wohngefühl schafft. Ein **großer Kamin** sorgt hier zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich besonders in der kühleren Jahreszeit zu einem echten Wohlfühlort.

Ein weiteres Highlight ist der **Südbalkon mit Weitblick**, der sonnige Stunden vom Morgen bis in den Abend garantiert und zum Entspannen oder Genießen einlädt. Durch die Lage im Dachgeschoss und die großen Fensterflächen wirkt die Wohnung den ganzen Tag über lichtdurchflutet und freundlich.

Die Kombination aus großzügigen Räumen, viel Tageslicht, ruhiger Lage, freiem Blick und dem gemütlichen Kamin macht diese Immobilie zu etwas Besonderem. Hier entsteht ein Zuhause mit Charakter, das Lebensqualität und Wohnkomfort auf hohem Niveau vereint.

Eine Wohnung, die man gesehen haben muss, um ihr besonderes Flair wirklich zu erleben.

## Jetzt Besichtigung vereinbaren

Herr Kraus Philipp steht für individuelle Besichtigungstermine zur Verfügung

? +43 664 2206915

? [www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

*Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

## **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 <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

U-Bahn <8.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap