

## Optimal geschnittene 3 Zimmerwohnung mit Loggia



Image00021

**Objektnummer: 141/81469**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	84,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Gesamtmiete</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	993,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,26 €
<b>USt.:</b>	22,43 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

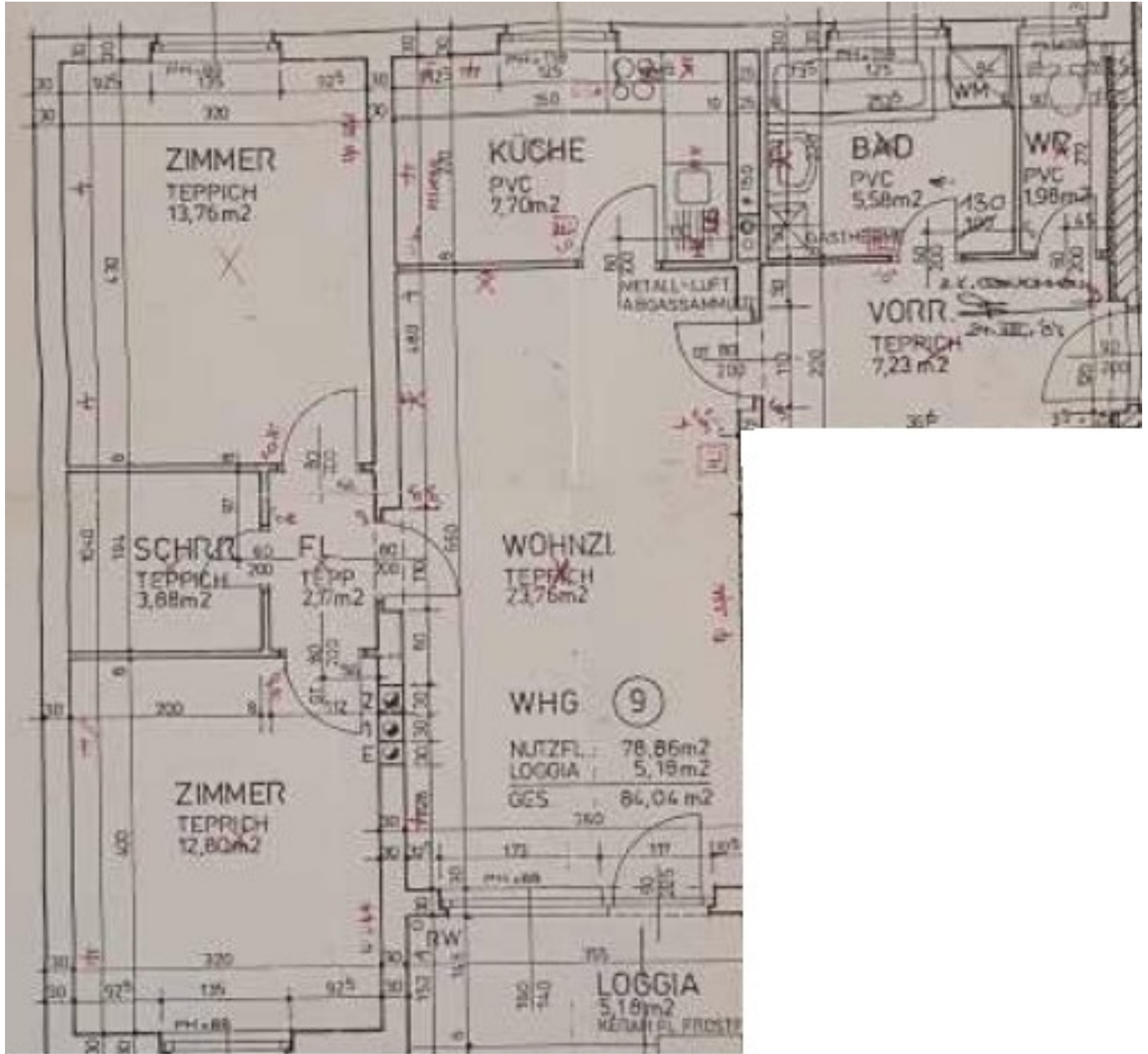
T +43 2236 908100 653

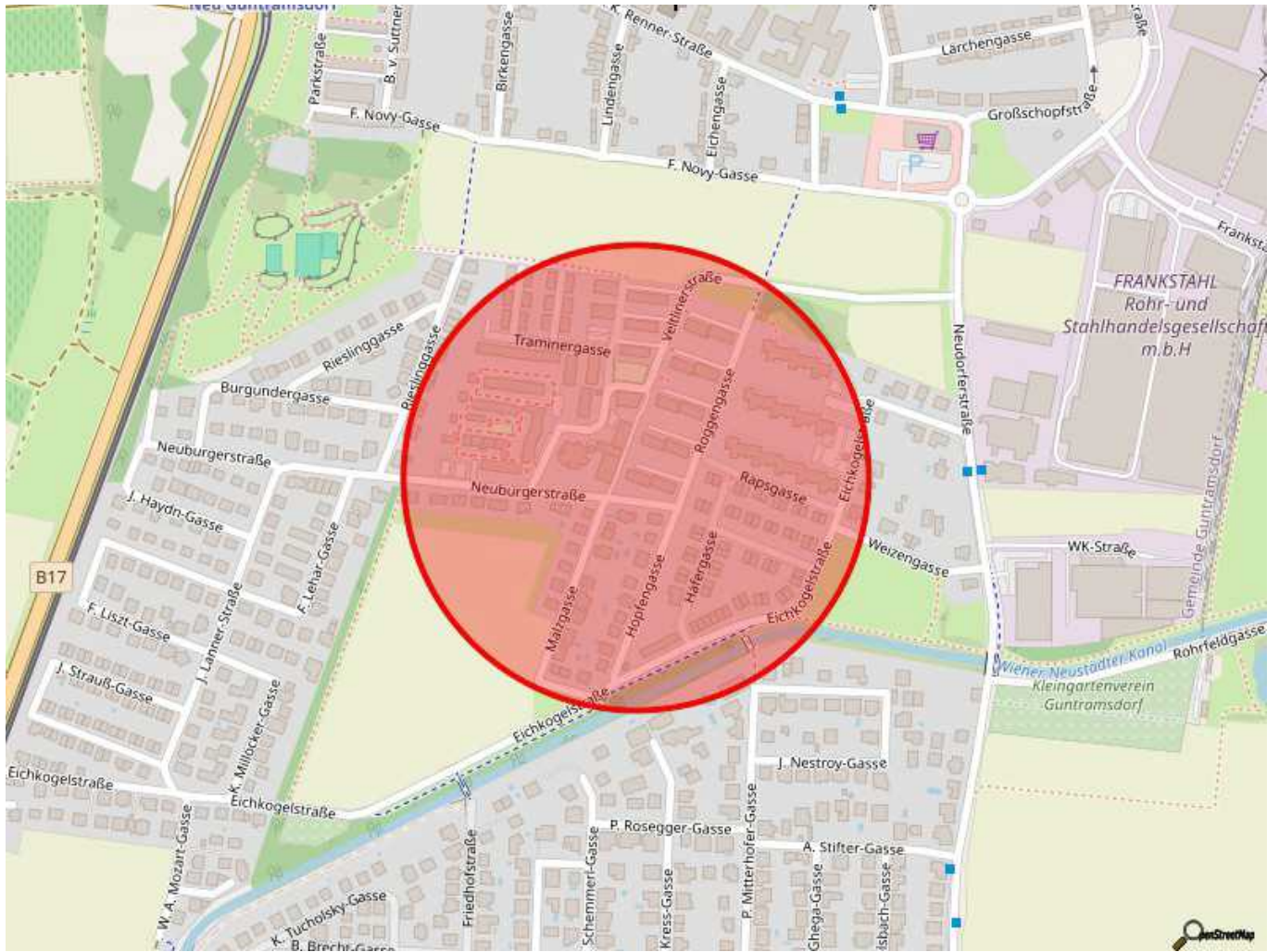
H 0676 834 34-653

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









## Objektbeschreibung

Inmitten einer ruhigen Wohngegend befindet sich diese optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die nun zur Vermietung steht.

Die Wohnung befindet sich im 3.Stock ohne Lift. Dank ihrer sonnigen Ausrichtung nach Süden wird die Wohnung das ganze Jahr über von natürlichem Licht durchflutet. Das komplette Haus wurde 2025/2026 thermisch saniert und die Wohnung frisch renoviert. (neuer Energieausweis in Arbeit)

Der Grundriss ca.84m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

- einladender Vorraum mit Garderobe
- möblierte Küche mit neuen Einbaugeräten
- Wohnzimmer ca. 23,76m<sup>2</sup> mit direktem Loggia-Zugang ca. 5,18m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 13,76m<sup>2</sup>
- weiteres Zimmer ca. 12,80m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WM-Anschluss
- separates WC
- Kellerabteil
- inkl. PKW-Stellplatz

Mietdauer: 5 Jahre

Kaution: 3.750,-

Alle Wohnräume sind mit einem schönen Parkettboden verlegt.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer schönen Gegend von Guntramsdorf mit exzellenter Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Parks. Auch zahlreiche Teiche sowie der Ozean befinden sich in unmittelbarer Nähe. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Umgebung und gleichzeitig die Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs (Apotheke, Spar, usw.). Direkt vor der Haustür befinden sich viele Freizeitmöglichkeiten unter anderem ein Radweg.



## **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.