

## Gut aufgeteilte 2-Zimmerwohnung



IMG\_E8070

**Objektnummer: 141/76284**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	718,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,00 €
<b>USt.:</b>	130,03 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	240,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

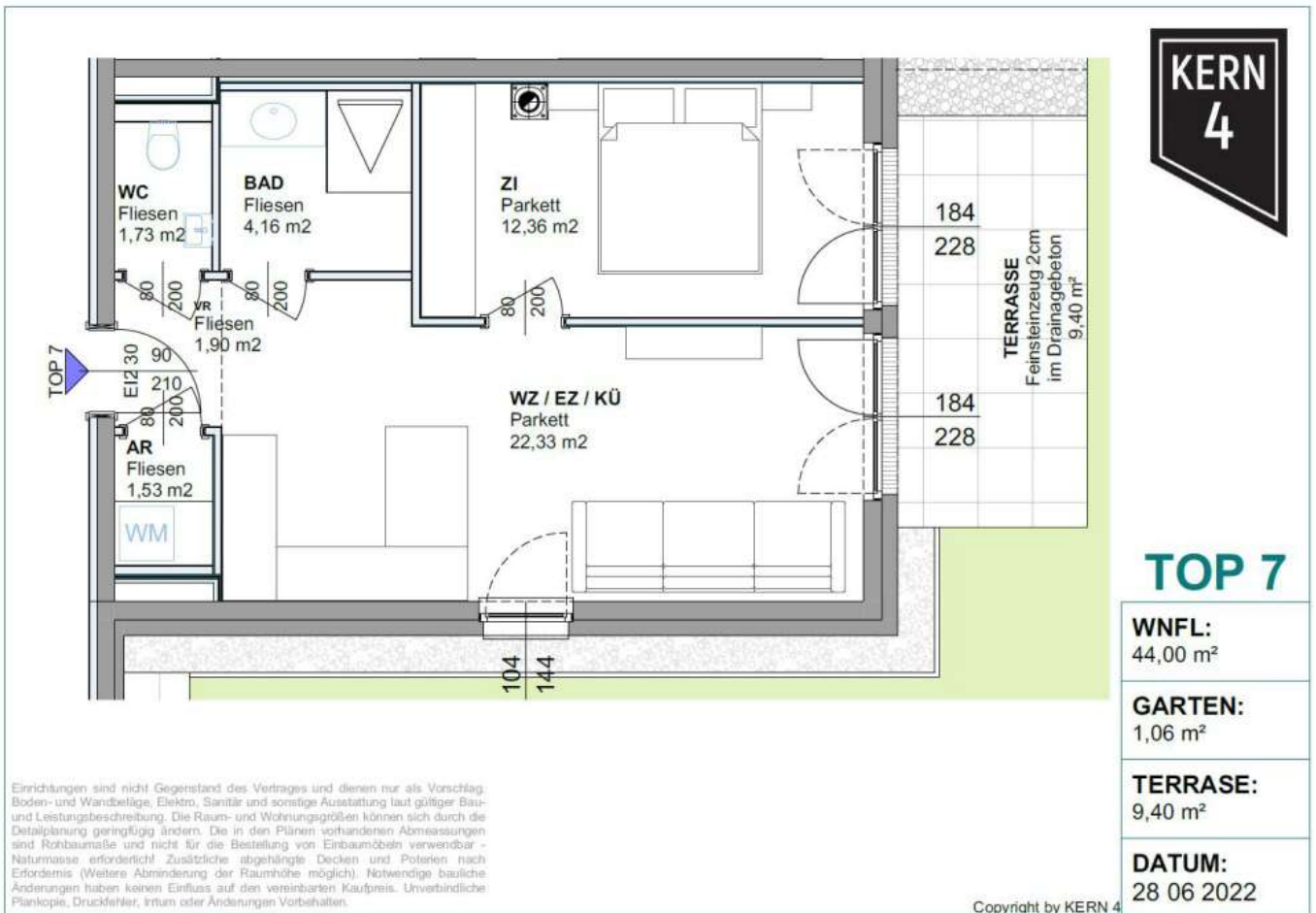
T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

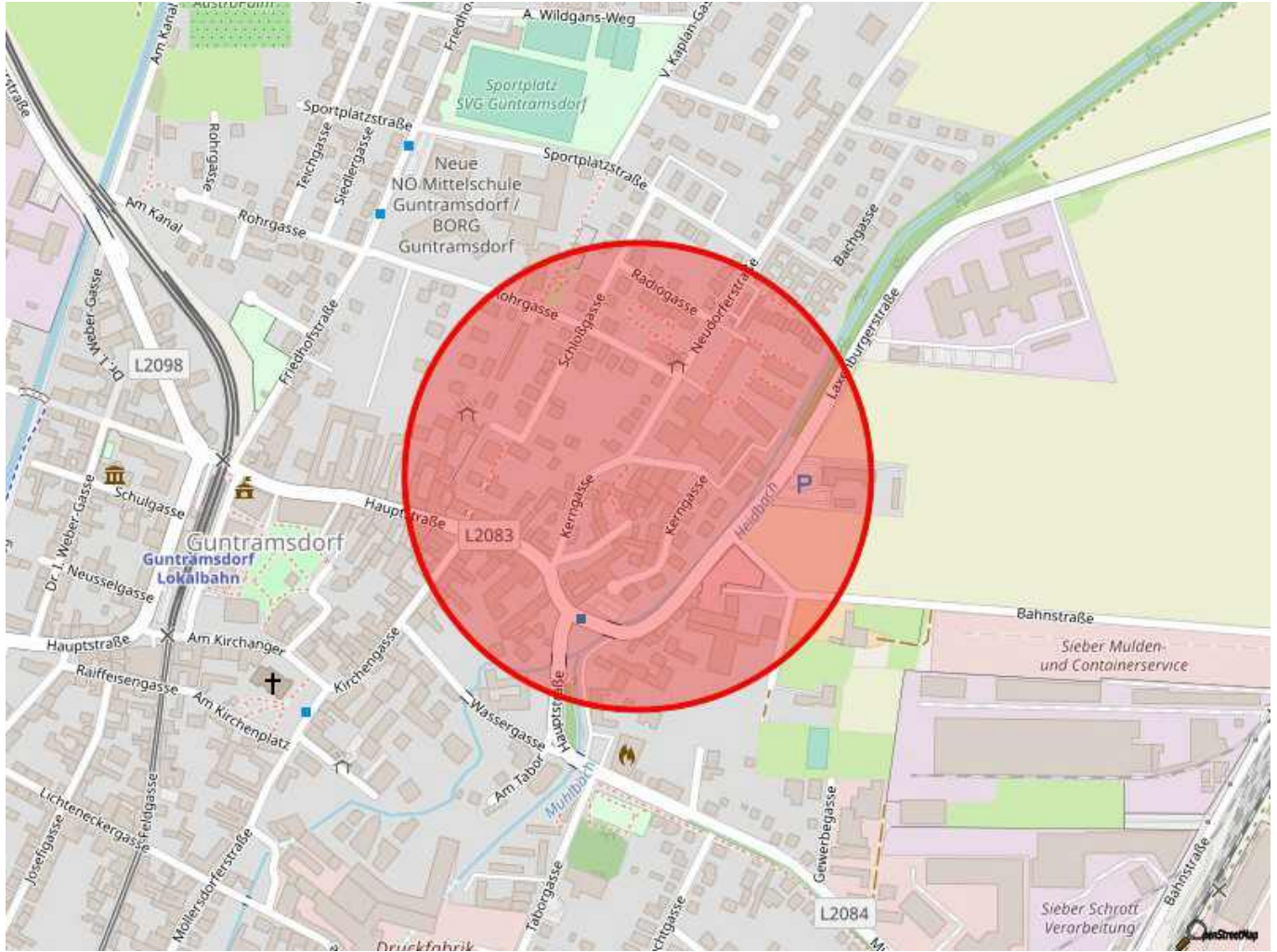
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







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.



## Objektbeschreibung

Diese Neubauwohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> und einer ca. 9,40 m<sup>2</sup> großen Terrasse befindet sich im Erdgeschoss.

Die Wohnung überzeugt durch ihren gut geplanten Grundriss. Sie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener italienischer Designerküche und Ausgang auf die Terrasse, 1 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und aufgesetztem Waschtisch, ein separates WC, sowie einen Abstellraum mit WM-Anschluss.

Ausstattung:

- einbruchhemmende Wohnungseingangstüre
- Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen
- bodentiefe Fenster (Internorm)
- modernes Aufsatzwaschbecken und Designer Armaturen
- Fußbodenheizung/Fernwärme
- Italienische Designer - Küche Fa. Stosa Cucine inkl. aller Einbaugeräte
- Kommode 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

TG-Plätze in normaler Ausführung, behindertengerecht oder auch Motorradabstellplätze 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, welches 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.