

## Hochwertig ausgestattete Gartenwohnung mit 3 Zimmer



IMG\_E8048

**Objektnummer: 141/80472**  
**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>	95,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,50 m <sup>2</sup>
<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>	2.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.450,00 €
<b>USt.:</b>	0,00 €

## Ihr Ansprechpartner



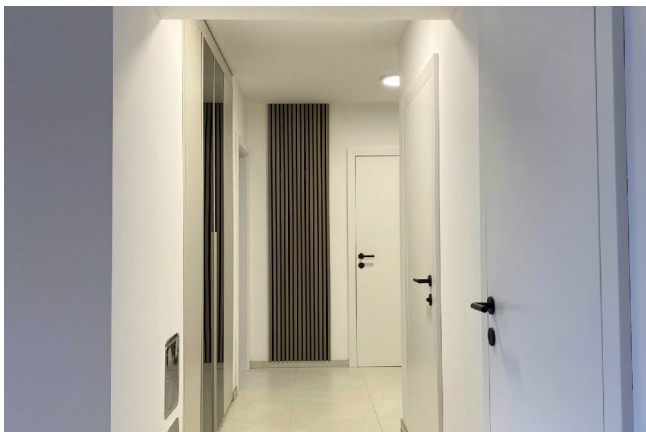
**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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











TOP 3

WNFL:  
95,62 m<sup>2</sup>

GARTEN:  
61,50 m<sup>2</sup>

TERRASSE:  
26,00 m<sup>2</sup>

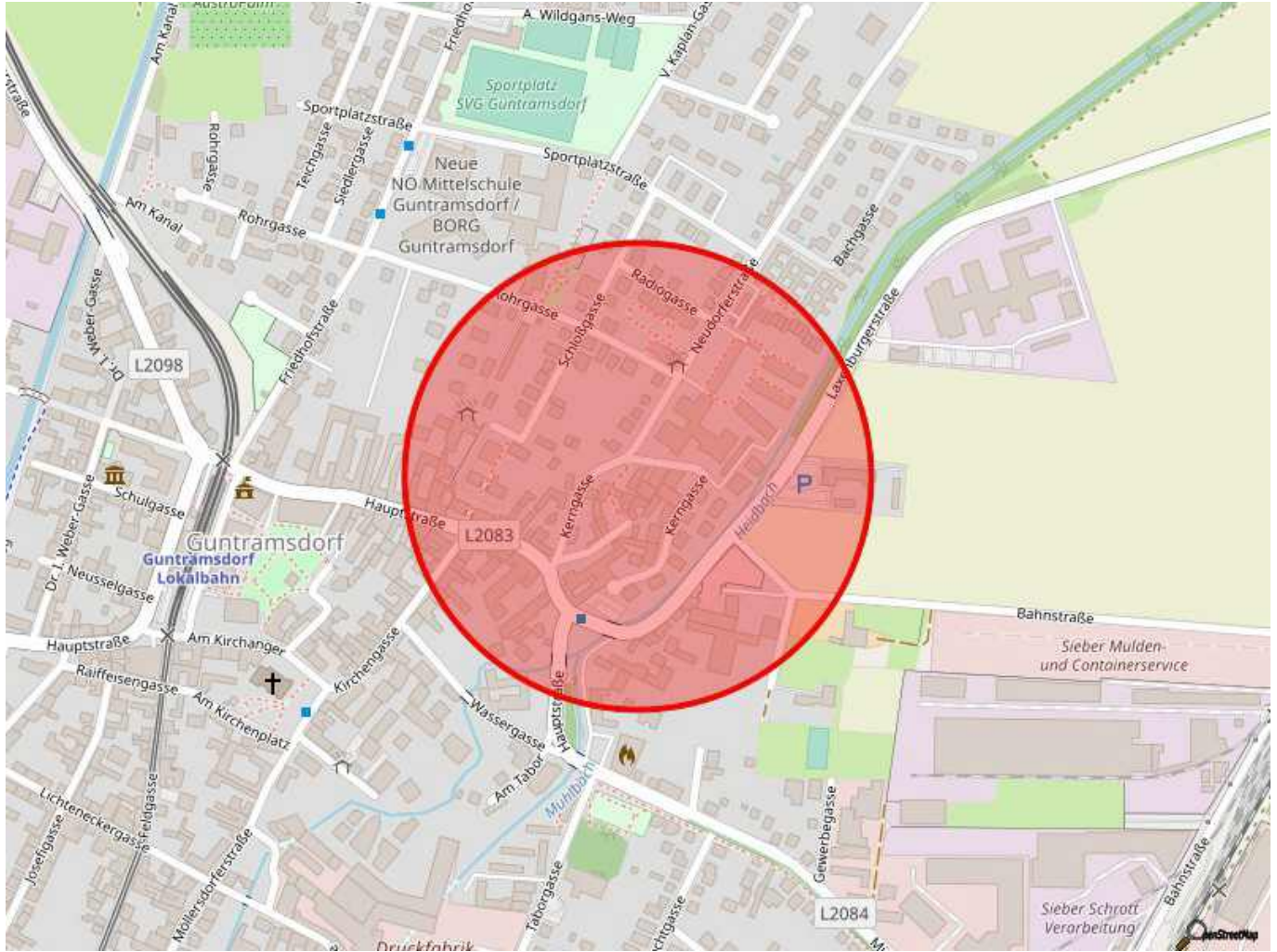
DATUM:  
03 09 2021

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.

Copyright by KERN 4



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Diese traumhafte 3-Zimmer Gartenwohnung hat ca. 95,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 26 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 61,50 m<sup>2</sup> Garten und besticht durch eine außergewöhnlich hohe und optisch stilvolle Ausstattung.

Aufteilung der Wohnung Top 3:

- möblierter zentraler Vorraum
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- großzügiger Wohn-Essbereich, mit italienischer Designer-Einbauküche
- Badezimmer mit Walk-In Dusche, Badewanne, Waschtisch, samt Armaturen
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum
- ca. 26 m<sup>2</sup> große Terrasse
- ca. 61,50 m<sup>2</sup> Garten

Ausstattung:

- einbruchhemmende Wohnungseingangstüre
- Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen
- Italienische Designer - Küchen Fa. Stosa Cucine inkl. aller Einbaugeräte
- Leerverrohrung für die Installation einer Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenjalousien
- Video-Gegensprechanlage
- Bewässerungsanlage
- Ausreichend Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz

Mietdauer: 5 Jahre

Pauschalmiete: € 2.450 inkl. Möbel, BK, USt. und TG-Stellplatz

Kautions: 5 BMM

Lage:

Das Neubauprojekt KERN 4 besticht durch seine optimale Lage zwischen Großstadt und grünen Weinbergen. 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, das 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.