

## Moderne 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Guntramsdorf



**Objektnummer: 8230/50**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,26 €
<b>USt.:</b>	18,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Rauch**

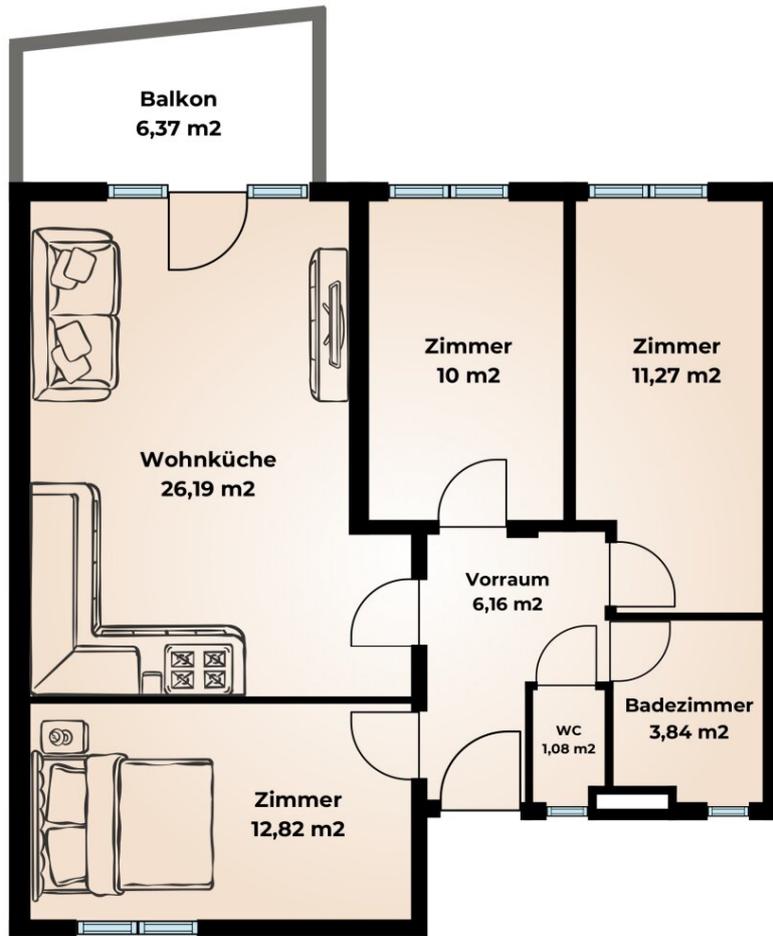
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18











# Objektbeschreibung

**Wertvolle Immobilie in Aufstrebender Lage!**

## Highlights:

- 71m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6m<sup>2</sup> Balkon
- Baujahr 2000
- vier großzügig gestaltete Räume
- Stellplatz im Innenhof
- Bus & Bahn zu fuß erreichbar
- Abstellraum
- Badnerbahn ist in nur 3min zu Fuß erreichbar
- 14min mit dem Auto in der Shopping City Süd
- Zentral begehbar

**VERMITET bis 01.05.2026**

## **Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Familienheim!

Diese vermietete Wohnung ist die perfekte Gelegenheit, sich frühzeitig ein neues Zuhause zu sichern und sich langfristig auf eine tolle Wohnsituation zu freuen. Mit freundlichen Mietern, einer aufstrebenden Lage und einer Wohnung in neuwertigem Zustand bietet sich hier eine hervorragende Möglichkeit für Familien, die rechtzeitig planen möchten.

Auf 71m<sup>2</sup> erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer, die ideal als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum eingerichtet werden können. Ein großzügiger 6m<sup>2</sup> großer Balkon lädt zum Entspannen ein, während ein Stellplatz im Innenhof die lästige Parkplatzsuche überflüssig macht.

Das Haus wurde im Jahr 2000 erbaut und strahlt noch immer die gleiche hochwertige Qualität aus. Im gepflegten Innenhof können die Bewohner nicht nur die Ruhe genießen, sondern auch angenehme Gespräche führen oder die Wäsche aufhängen.

Die Wohnung ist bis zum 01.05.2026 an zuverlässige Mieter vermietet, sodass Sie sich entspannt zurücklehnen und die Vorfreude auf Ihr neues Zuhause genießen können. Laut Angaben des Abgebers gab es mit den Mietern nie auch nur das geringste Problem, was eine angenehme Übergangszeit garantiert.

Worauf warten Sie noch? Nutzen Sie die Gelegenheit, diese wunderbare Wohnung zu besichtigen und sich Ihre zukünftige Traumwohnung zu sichern!

## **Lage:**

Guntramsdorf, ein idyllisches Paradies für Familien und junge Pärchen!

Mit seiner idealen Lage inmitten der bezaubernden Landschaft Niederösterreichs bietet dieser Ort ein unschlagbares Wohnumfeld für Familien, die ein harmonisches Leben in guter Lage suchen.

Die Nähe zur pulsierenden Metropole Wien macht Guntramsdorf zum perfekten Wohnort für Pendler, die die Vorteile der Großstadt genießen möchten, während ihre Familie in einer ruhigen und sicheren Umgebung lebt. Die Nachfrage nach familienfreundlichen Immobilien ist stetig steigend, und mit einer Vielzahl von Freizeitangeboten, Schulen und Entwicklungsmöglichkeiten bietet dieser Ort eine hervorragende Lebensqualität.

Von charmanten Altbauten bis hin zu modernen Neubauten – das Angebot ist vielfältig und ideal für Familien, die sich hier niederlassen möchten. Entdecken Sie die Vorzüge, die Guntramsdorf als attraktiver Wohnort bietet, und profitieren Sie von den zahlreichen Annehmlichkeiten, die diese aufstrebende Gemeinde zu bieten hat.

## **Rechtliches:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail

Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Eigentümer. Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <9.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap