

Inserat ID: 193520

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1700€

Straße:

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

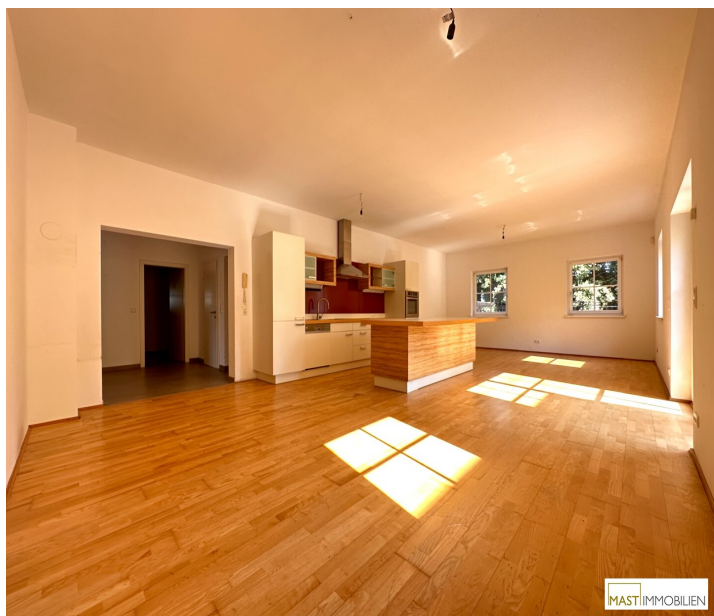
md@mast-immo.at

Wohnfläche: 132m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 160m<sup>2</sup>

Grundfläche: 160m<sup>2</sup>

**Optimal aufgeteilte 4 - Zimmer Garten WHG inkl.  
Einbauküche in Guntramsdorf --- ca. 28 m<sup>2</sup> große  
Terrasse + Eigengarten**



Beeindruckend aufgeteilte 4 Zimmer Garten Wohnung direkt in Guntramsdorf!  
Ihr Neues Zuhause - optimal für Familien oder für Pärchen mit dem Wunsch nach viel Platz

Ruhig, in einer Sackgasse am Ortsrand und in der Nähe des Pflegewohnheims Casa Guntramsdorf gelegen, bietet die durchgängig ebenerdige Wohnung Erholung im weitgehend uneinsichtigen

eigenen Garten.

Das Zentrum von Guntramsdorf ist lediglich 7 Fußminuten entfernt. Neben Geschäften aller Art, Restaurants und Spielplätzen befinden sich dort auch die Volksschule sowie die Haltestelle Guntramsdorf Lokalbahn der Badener Bahn. Diese bringt Sie ohne Stau und Parkplatznot nach Baden, dem Einkaufszentrum SCS und natürlich auch nach Wien. Drei Minuten weiter ist das Gymnasium BORG Guntramsdorf.

Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

Hochwertiger Parkett  
Fußbodenheizung  
Großzügiger Garten in Ruhelage  
Einbauküche inkl. Geräte  
PKW Stellplatz optional verfügbar

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ca. 7,20 m<sup>2</sup> + Abstellraum ca. 7,60 m<sup>2</sup>. Die Wohnküche inkl. Geräte verfügt über eine Fläche von ca. 49 m<sup>2</sup> + Zugang auf die ca. 28 m<sup>2</sup> große Terrasse und Eigengarten. Die beiden Kinderzimmer sind exakt groß mit einer Fläche von ca. 14,45 m<sup>2</sup>. Das Elternschlafzimmer ist ca. 25 m<sup>2</sup> groß und bietet daher ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Das WC und das Badezimmer sind getrennt voneinander begehbar.

Raumaufteilung:

- 1 Vorzimmer
- 1 Wohnküche inkl. Geräte
- 1 Schlafzimmer (auf dem Foto geteilt)
- 2 Kinderzimmer (beide gleich groß)
- 1 Terrasse mit ca. 28 m<sup>2</sup> + Garten
- 1 Badezimmer mit Wanne/Dusche & WM-Anschluss
- 1 separates WC mit Waschbecken
- 1 Kellerabteil
- 1 PKW Abstellplatz (optional 75,--/monatlich)

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)

Kosten:

- Maklerhonorar: KEINE
- Kautions: 3 BMM
- Miete: 1.870,-- inkl. Heizung
- 01.03.2026 (nach Absprache da aktuell bewohnt)
- Befristung: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Vermieters und pünktlicher Zahlung der Miete

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Eigentümer & Immobilienmakler hingewiesen.

Bitte beachten Sie, dass wir nicht alle Räumlichkeiten aufgrund der "noch Bewohnung" abbilden konnten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;1.500m	Apotheke	&lt;1.000m	Klinik
&lt;1.000m	Krankenhaus	&lt;5.000m	Kinder	&lt;Schulen	Kindergarten
&lt;500m	Schule	&lt;500m	Höhere Schule	&lt;3.500m	Nahversorgung
&lt;1.000m	Bäckerei	&lt;1.000m	Einkaufszentrum	&lt;3.500m	Sonstige
&lt;500m	Geldautomat	&lt;500m	Polizei	&lt;500m	Post
&lt;500m	Verkehr	&lt;500m	Bus	&lt;500m	Bahnhof
&lt;1.000m	Autobahnanschluss	&lt;2.000m	U-Bahn	&lt;9.000m	Straßenbahn
&lt;1.000m	Angaben	Entfernung Luftlinie / Quelle:			

OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 160m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 132m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 160m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 33.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.79m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1700€

Nebenkosten: 305€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at