

Inserat ID: 193520

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1700€

Straße:

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 132m²

Nutzfläche: 160m²

Grundfläche: 160m²

Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

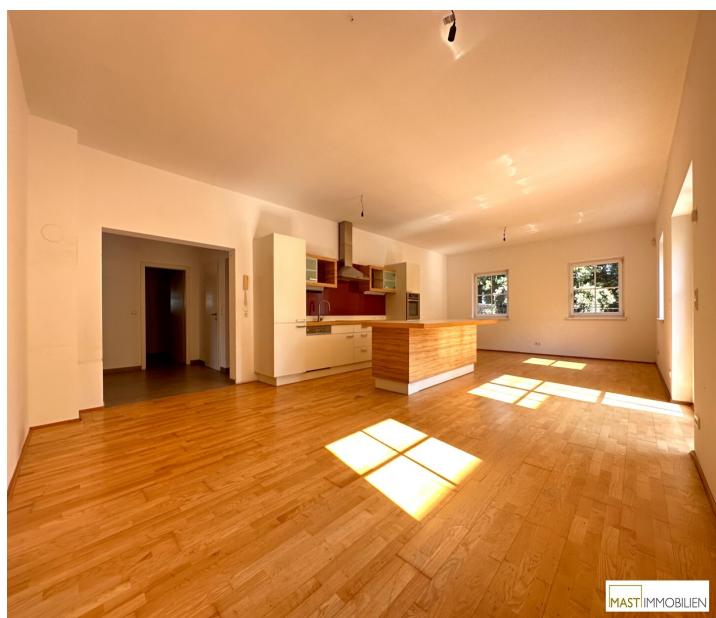
Tel:

md@mast-immo.at

Optimal aufgeteilte 4 - Zimmer Garten WHG inkl.

Einbauküche in Guntramsdorf --- ca. 28 m² 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 m² + Abstellraum ca. 7,60 m². Die Wohnküche inkl. Geräte verfügt über eine Fläche von ca. 49 m² + Zugang auf die ca. 28 m² große Terrasse und Eigengarten. Die beiden Kinderzimmer sind exakt groß mit einer Fläche von ca. 14,45 m². Das Elternschlafzimmer ist ca. 25 m² 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 m² + Garten
- 1 Badezimmer mit Wanne/Dusche & WM-Anschluss
- 1 separates WC mit Waschbecken
- 1 Kellerabteil
- 1 PKW Abstellplatz (optional 75,--/monatlich)

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter md@mast-immo.at

Kosten:

- Maklerhonorar: KEINE
- Kaution: 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" abilden 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 < 1.500m Apotheke < 1.000m Klinik
< 1.000m Krankenhaus < 5.000m Kinder & Schulen Kindergarten
< 500m Schule < 500m Höhere Schule < 3.500m Nahversorgung Supermarkt
< 1.000m Bäckerei < 1.000m Einkaufszentrum < 3.500m Sonstige Bank
< 500m Geldautomat < 500m Polizei < 500m Post < 500m Verkehr Bus
< 500m Bahnhof < 1.000m Autobahnanschluss < 2.000m U-Bahn
< 9.000m Straßenbahn < 1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 160m²

Wohnfläche: 132m²

Nutzfläche: 160m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 33.9m²

hwbklass: Bm²

fgeewert: 0.79m²

fgeeklass: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1700€

Nebenkosten: 305€

Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at