

**Dachgeschoß für sportliche nähe Wien 2 Garagenplätze im  
Herzen von Guntramsdorf!**



IMG-8939

**Objektnummer: 129380**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf / Neu-Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	102,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,37 €
<b>Heizkosten:</b>	84,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

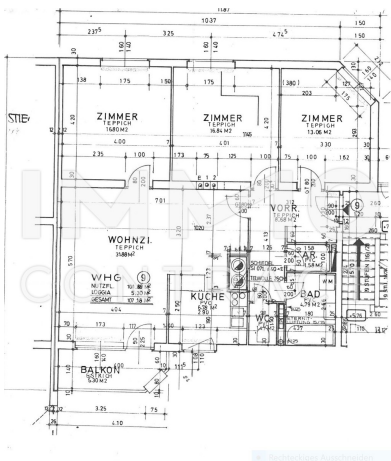
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Maly**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden









## Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung im Herzen von Neu-Guntramsdorf, erbaut im Jahre 1980, vereint gepflegtes Wohnambiente mit optimaler Raumausnutzung auf einer Wohnfläche von rund 102,83 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 108,13 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in einem Dreigeschossigen Wohnhaus und zeichnet sich durch ihre helle und freundliche Atmosphäre aus. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmern, bietet diese Wohneinheit ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Das Badezimmer ist mit modernen Fliesen ausgestattet und vermittelt ein sauberes und frisches Ambiente. Die Küche, möbliert und funktional gestaltet, bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die Bodengestaltung mit Laminat in den Wohnbereichen und Fliesen in den Nasszellen sorgt für eine wohlige und angenehme Wohnatmosphäre. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der vorhandene Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen herrlichen Blick über Neu-Guntramsdorf ermöglicht. Gelegen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Guntramsdorf, profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu öffentlichen Verkehrsanbindungen sowie zu Naherholungsgebieten. Diese Eigentumswohnung steht ab sofort zum Erwerb bereit und wartet darauf, von ihren neuen Eigentümern mit Leben gefüllt zu werden. Erfüllen Sie sich den Traum vom stilvollen Wohnen in Guntramsdorf, wo Tradition und moderne Lebensweise Hand in Hand gehen. Ich lade Sie gerne auf eine Besichtigung vor Ort ein. Rufen Sie gerne an und vereinbaren Sie sich einen Besichtigungstermin. Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin, bzw. ein Beratungsgespräch. Ich freue mich, Ihnen dieses attraktive Projekt näherbringen zu dürfen! Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin, bzw. ein Beratungsgespräch. Ich freue mich, Ihnen dieses attraktive Projekt näherbringen zu dürfen! „Wir sind IMMO -Wir schaffen IMMOTIONEN!“ Sie haben bereits Ihre WunschIMMOBILIE gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung. Sie haben bereits Ihre WunschIMMOBILIE gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.