

**Provisionsfrei! Moderne 3-Zimmer mit Garten und  
Terrasse inkl. TG-Stellplatz**



IMG\_E8044

**Objektnummer: 141/80473**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## 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>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €

## 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.





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

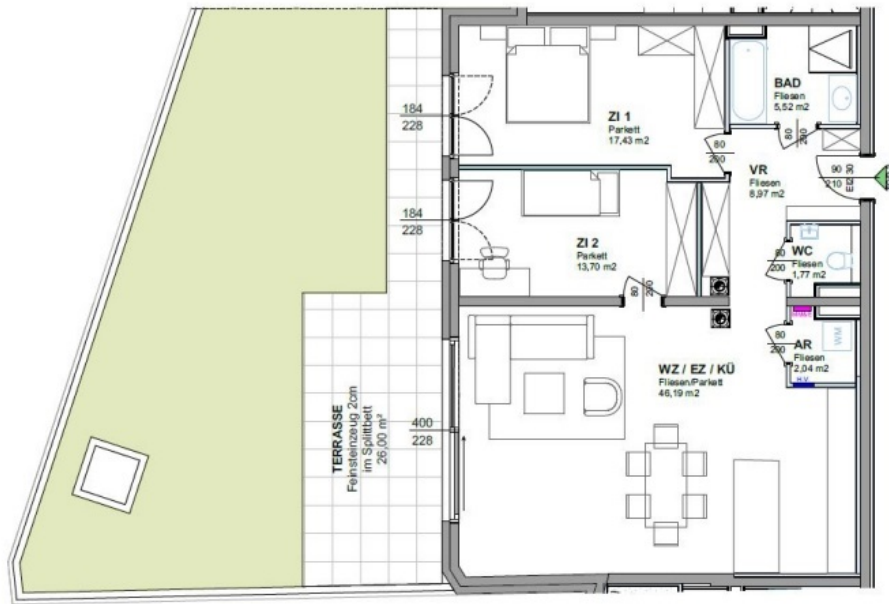


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

# KERN 4



## TOP 3

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

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

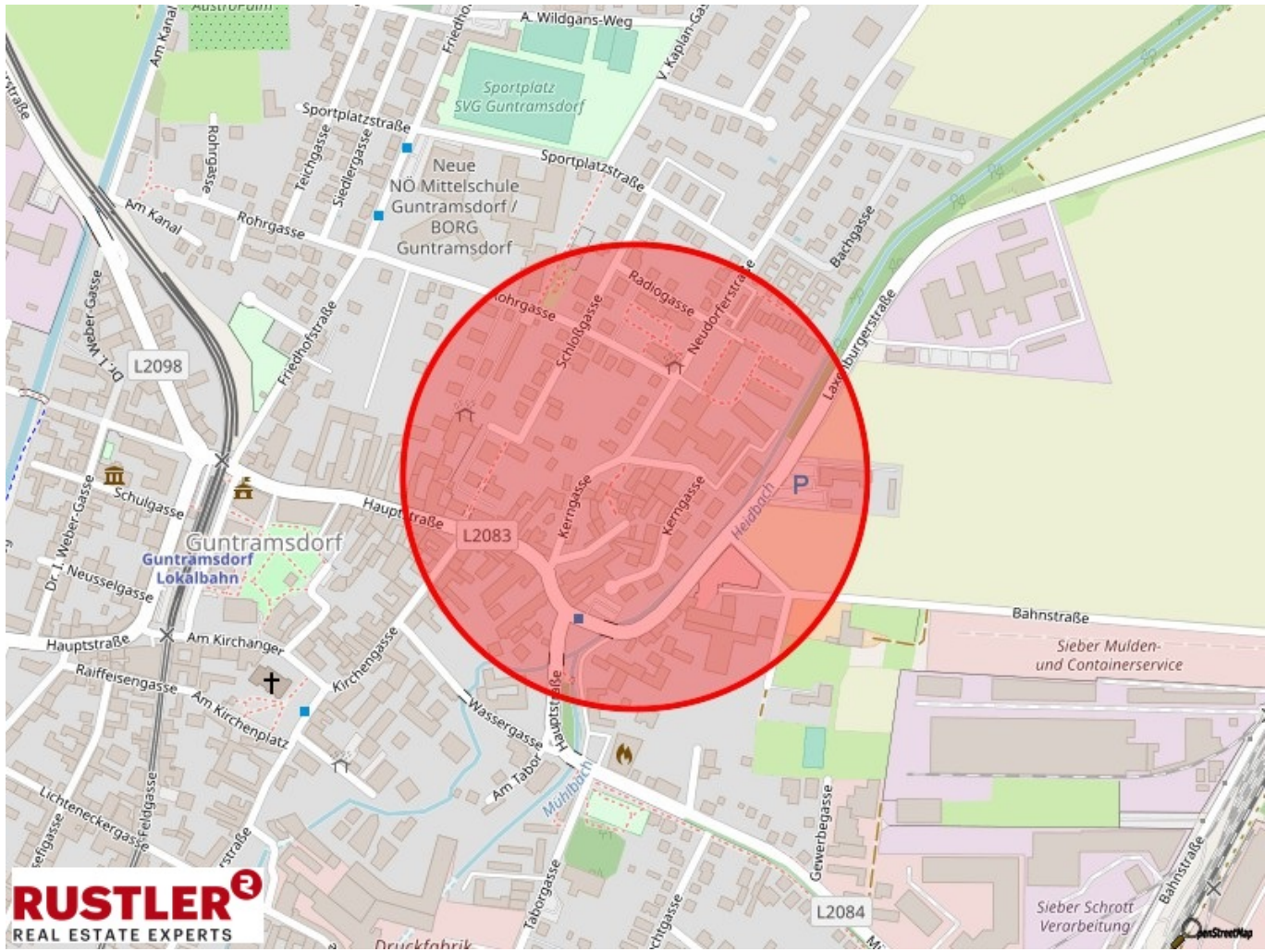
**TERRASSE:**  
26,00 m<sup>2</sup>

**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 Maßangaben und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - abgehängte Decken und Poterien nach Möglichkeit. Notwendige bauliche vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Vorbehalten.

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Copyright by KERN 4



## Objektbeschreibung

Anspruchsvolles Wohnen in urbaner, dennoch zentraler Lage. Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bietet. Das Projekt steht für bestens genutzten Wohnraum, mit einer außergewöhnlich hohen und optisch stilvollen Ausstattung. Die modernen und perfekt durchdachten Wohneinheiten verfügen über großzügige Außenflächen (Balkon, Terrasse und/oder Garten). Diese traumhaften, lichtdurchfluteten Wohnungen lassen keine Wünsche offen. Ausstattung: • einbruchhemmende Wohnungseingangstüre • Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen • teilweise bodentiefe Fenster (Internorm) • moderne Aufsatzwaschbecken und Designer Armaturen • Fußbodenheizung/Fernwärme • Italienische Designer - Küchen Fa. Stosa Cucine inkl. aller Einbaugeräte • Div. Kommoden und Einbauschränke der Firma Novamobili aus Italien • Leerverrohrung für die Installation einer Klimaanlage im Erdgeschoß und Dachgeschoß (optional) • elektrische Außenjalousien • Video-Gegensprechanlage • Ausreichend Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze • Kellerabteil Die Wohnungen wurden mit exklusiven und äußerst hochwertigen Designer Küchen und auch Einbaumöbeln ausgestattet. Aufteilung Top 3: Diese Wohnung hat ca. 95,62 m<sup>2</sup> WNF und einen ca. 61,50m<sup>2</sup> Garten sowie eine ca. 26m<sup>2</sup> Terrasse. Die Wohnung überzeugt durch ihren gut geplanten Grundriss. Sie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener italienischer Designerküche und Ausgang auf die großzügige Terrasse und den Garten, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, aufgesetztem Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und ein Abstellraum komplettieren die Wohnung. Ein Tiefgaragenplatz ist im Preis inkludiert. Lage: Das Neubauprojekt KERN 4 besticht durch seine optimale Lage zwischen Großstadt und grünen Weinbergen und Feldern. In Guntramsdorf fühlt man sich schnell heimisch. 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.