

Einfamilienhaus in Guntramsdorf – Ruhelage!

Single-family house · 2353 Guntramsdorf

FOR RENT
2.600 €

180 m²	5	661 m²
Living/usable area	Rooms	Plot

Key facts

Living/usable area	180 m²	Property type	Single-family house
Plot	661 m²	Offer	For rent
Rooms	5	Property ID	O2100170407

Description

Stilvolles Einfamilienhaus in Ruhelage mit großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von ca. 270 m² (Erd- und Dachgeschoss ca. 180 m², Keller ca. 90 m²) wurde in den 1970er Jahren errichtet und 2013 umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Dach, Fenster mit 3-fach-Verglasung, eine 22 cm starke Thermofassade sowie sämtliche Leitungen (Heizung, Wasser, Elektro) erneuert.

Grundstücksfläche gesamt: ca. 661m²

Raumaufteilung
Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit 4 m breiter Glasfalttür zum Wintergarten
- Moderne Küche (Marke Breitschopf, Maßanfertigung vom Tischler) mit Naturstein-Arbeitsplatten, Kochinsel (90 cm Induktionsfeld), hochwertigen Einbaugeräten und Essbereich
- Zusätzliches Zimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Zugang zum Wintergarten und dem ca. 661 m² großen Grundstück über jeweils 4 m breite Glasfalttüren vom Wohnzimmer und der Küche

Dachgeschoss:

- Drei Schlafzimmer
- Großzügige Galerie (derzeit als Fitnessbereich genutzt)
- Modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Regendusche, Doppelwaschbecken
- Separates WC

Keller:

- WC
- Waschküche
- Wein-/Partykeller
- Technikraum
- Werkstatt
- Großer Lagerraum

Außenbereich:

- Sonniger, gepflegter Garten mit altem Obstbaumbestand (Marillen-, Kirsch- und Zwetschkenbäume)
- Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse

Ausstattung & Extras:

- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus

- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Elektrische Beschattung mit Aluminium-Lamellen
- Velux-Beschattung für Dachflächenfenster (funk- und zentralgesteuert)
- SAT-Anschluss; Anschlussmöglichkeit für A1-TV, Streamingdienste etc.
- Fußbodenheizung mittels Brennwert-Gasetagenheizung
- Schwedenofen (8 kW) im Wohnzimmer
- Holzböden in Wohnräumen und Stiegenhaus, Fliesen in den Nassbereichen
- Garten: Pool (keine Ablöse)

Möblierung:

- Hochwertige Küche (Breitschopf)
- Weitere Möbel nach Absprache bzw. Vereinbarung
- Keller: Sauna und Infrarotkabine gegen Ablöse

Lage:

- Ruhige, grüne Wohnlage
- Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung
- Sehr gute Anbindung: Busverbindungen, Schnellbahnlinie 2, Bahnhof Thallern, Badner Bahn (Bahnhof Guntramsdorf)
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Monatliche Miete: € 2600.- inkl. BK Akonto (Wasser, Gemeinde und Abgaben) und inkl. USt., exkl. Stromgebühren (ca. €100.-) und Gasgebühren (ca. €150.-)

Haustiere sind erlaubt !

Befristung: nach Vereinbarung
Kaution: 4 BMM
Verfügbar: vorraussichtlich Jänner 2027

Bei Fragen oder bezüglich eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne unter 0676/ 325 26 42 oder per Mail unter d.brazda@immo.express zur Verfügung, Frau Brazda
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Features

Garden access | Basement

Further details

District	**Mödling**
Location Quality	**Guntramsdorf**
Rent incl. operating costs and VAT	**2.600 €**
Overall Costs	**2.600 €**
Tenant's Commission	**Commission-free**

Damage / Security Deposit	**BMM**
Living Area	**180 m²**
Total Area	**270 m²**
Basement Space	**90 m²**
Available from	**By arrangement**

Energy certificate

Energy class	**B**
Energy index	**48,90 kWh/(m²*a)**

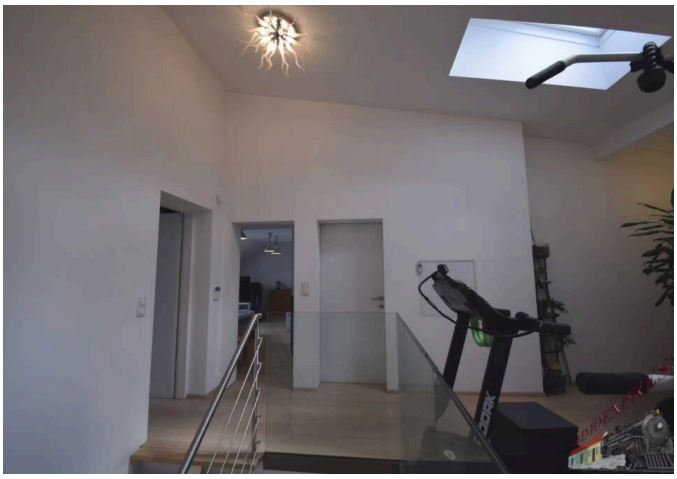
Impressions









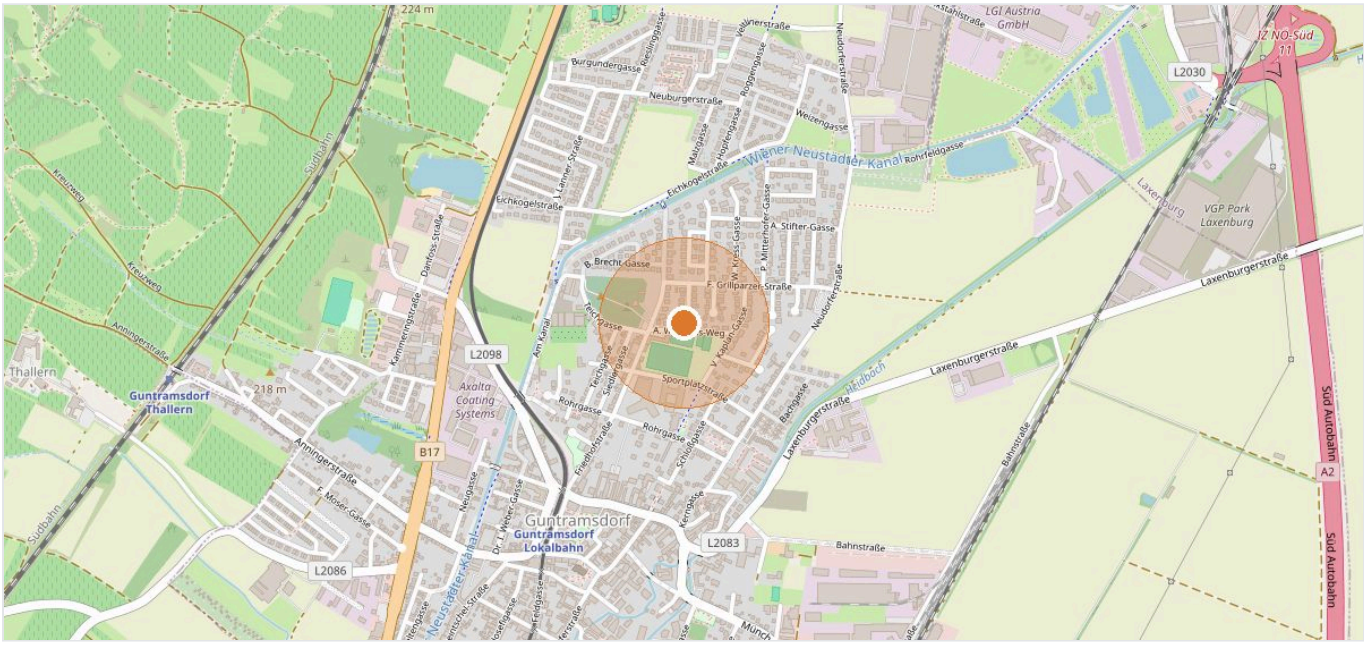








Location



2353 Guntramsdorf · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact



Daniela Brazda

Mobile +43 676 32 52 642

Email d.brazda@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
View online: https://immo.express/en/en/?p=353887

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.