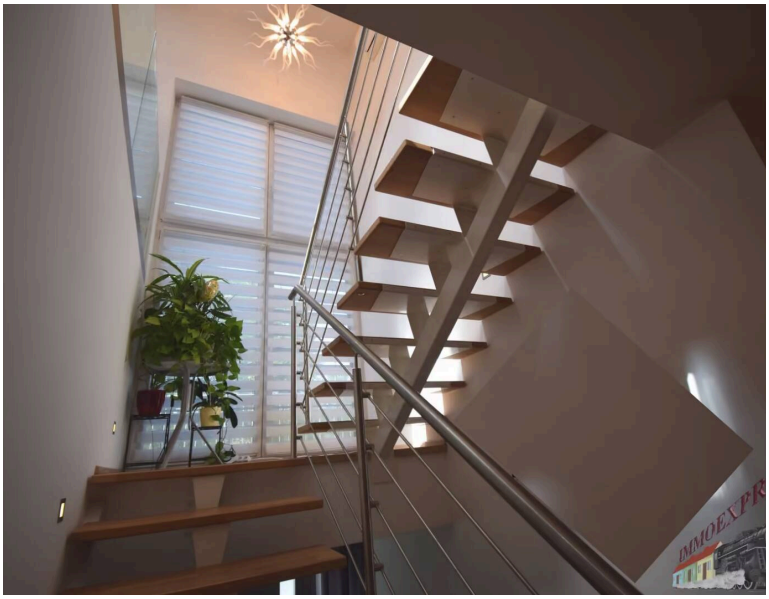


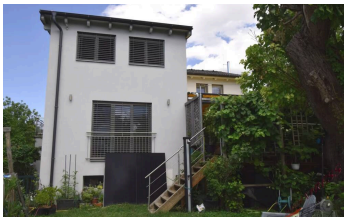
Einfamilienhaus in Guntramsdorf – Ruhelage!

2353 Guntramsdorf

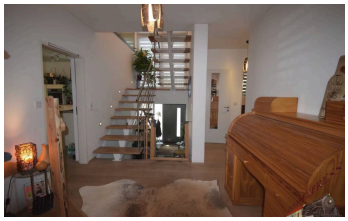
FOR RENT

2.600 €

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

The full description is available online (QR code).

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**

ENERGY CERTIFICATE

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

YOUR CONTACT

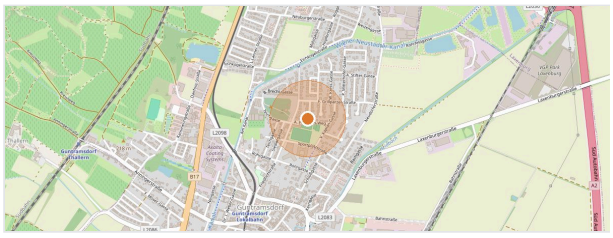


Daniela Brazda
Mobile: +43 676 32 52 642
Email: d.brazda@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

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. View online: https://immo.express/en/en/?p=353887