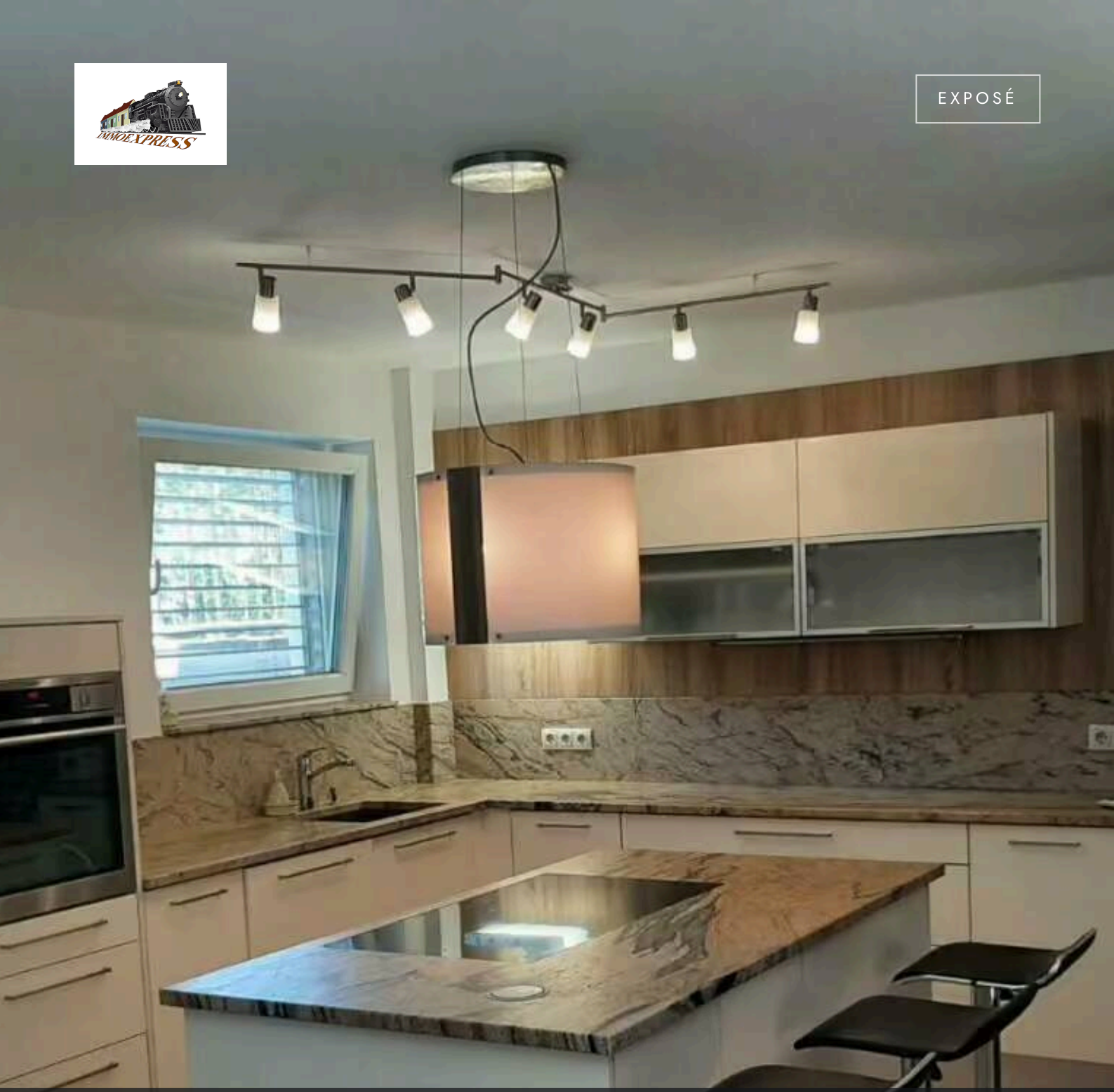
EXPOSÉ



GUNTRAMSDORF · CASA UNIFAMILIAR

# Guntramsdorf – Einfamilienhaus in Ruhelage!

| 2.600 € | 180 m² | 5 | 661 m² |
|---|---|---|---|
| EN ALQUILER | SUPERFICIE | HABITACIONES | TERRENO |

DESCRIPCIÓN

# Guntramsdorf – Einfamilienhaus in Ruhelage!

**2.600 €**
EN ALQUILER

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie | 180 m² | Oferta | En alquiler |
| Terreno | 661 m² | Referencia | O2100170321 |
| Habitaciones | 5 | Clase energética | B |
| Tipo de inmueble | Casa unifamiliar | Índice energético | 48,90 kWh/(m²*a) |

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.-)

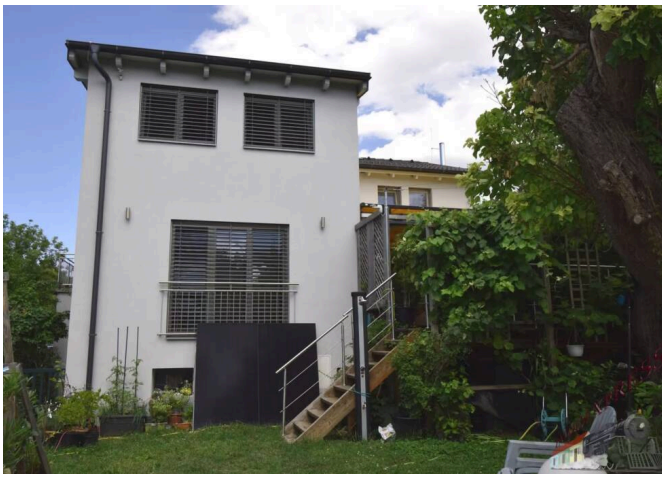
**Haustiere sind erlaubt !**

Befristung: nach Vereinbarung
Kaution: 4 BMM
Verfügbar: vorraussichtlich Jänner 2026

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.

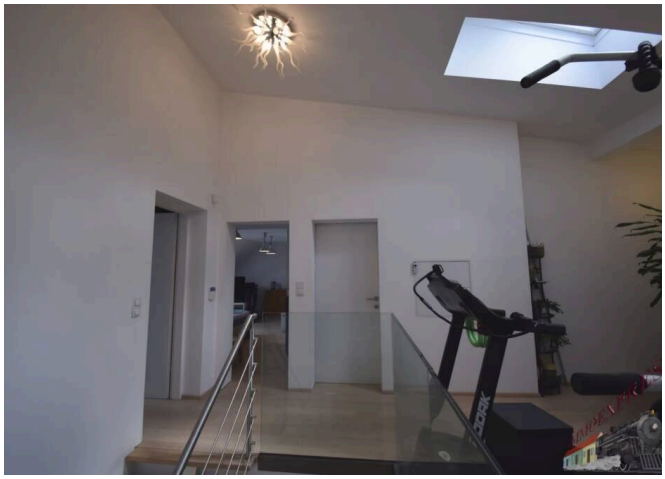
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

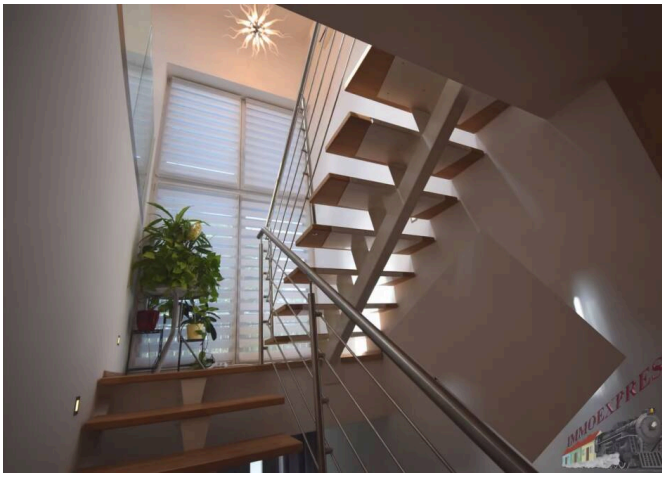
## IMPRESIONES
















## EQUIPAMIENTO

— Uso del jardín

— Sótano

## MÁS DETALLES

| | |
|---|---|
| Distrito | **Mödling** |
| Ubicación | **Guntramsdorf** |
| Alquiler con gastos e IVA incluidos | **2.600 €** |
| Costes totales | **2.600 €** |

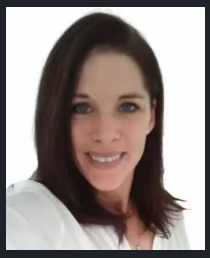
| | |
|---|---|
| Fianza | **BMM** |
| Superficie habitable | **180 m²** |
| Superficie total | **270 m²** |
| Superficie del sótano | **90 m²** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Comisión del inquilino | **Sin comisión** | Disponible a partir de | **Por acuerdo** |

## UBICACIÓN & SU CONTACTO




2353 Guntramsdorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

## Daniela Brazda

Móvil: +43 676 32 52 642

Correo: d.brazda@immo.express

VER EN LÍNEA



Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.