EXPOSÉ
Referencia O2100170407
Fecha 25.11.2026



Einfamilienhaus in Guntramsdorf – Ruhelage!

Casa unifamiliar · 2353 Guntramsdorf

EN ALQUILER
2.600 €

180 m²	5	661 m²
Superficie	Habitaciones	Terreno

Datos clave

Superficie	180 m²	Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Terreno	661 m²	Oferta	En alquiler
Habitaciones	5	Referencia	O2100170407

Descripción

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.

Equipamiento

Uso del jardín | Sótano

Más detalles

Distrito	**Mödling**
Ubicación	**Guntramsdorf**
Alquiler con gastos e IVA incluidos	**2.600 €**
Costes totales	**2.600 €**
Comisión del inquilino	**Sin comisión**

Fianza	**BMM**
Superficie habitable	**180 m²**
Superficie total	**270 m²**
Superficie del sótano	**90 m²**
Disponible a partir de	**Por acuerdo**

Certificado energético

Clase energética	**B**
Índice energético	**48,90 kWh/(m²*a)**

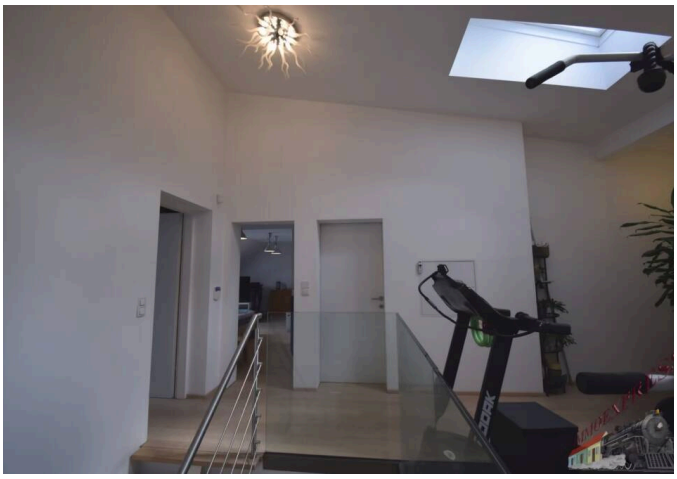
Impresiones









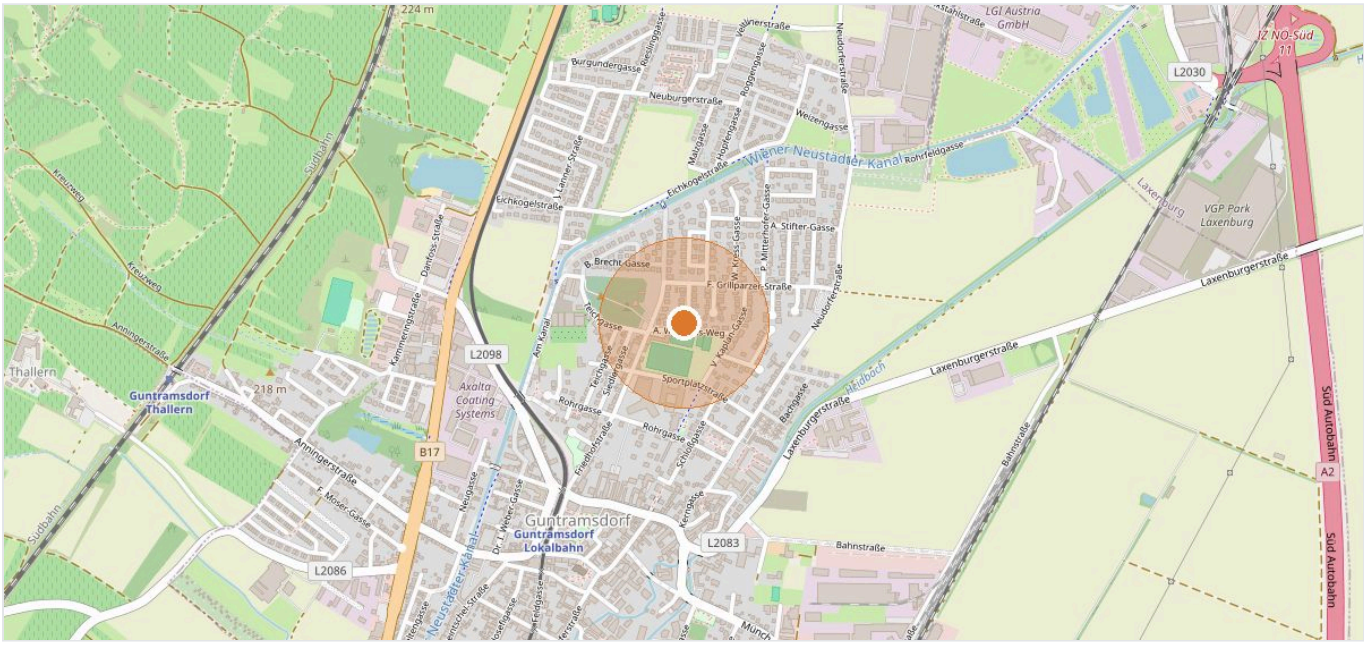








Ubicación


224 m
218 m
Thallern
Guntramsdorf
Thallern
Guntramsdorf
Guntramsdorf
Lokalbahn
Wiener Neustädter Kanal
Neustädter Kanal
Südbahn
Südbahn
Südbahn