

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Friedrich Traudtner

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

++NEU++SEHR HELLE 2-ZIMMERWOHNUNG IN GUNTRAMSDORF /GARAGE OPTIONAL



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46212
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Mödling
Ort:	Guntramsdorf
Verkehrsanbindung:	Badner Bahn/Lokalbahn Guntramsdorf/Bus 221/Bus 263 221/ Bus 263

KOSTEN

Preis:	€ 210.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 108,35
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 39,20
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 158,38
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

++NEU++SEHR HELLE 2-ZIMMERWOHNUNG IN GUNTRAMSDORF /GARAGE OPTIONAL

Sind Sie auf der Suche nach einer sehr hellen und perfekt aufgeteilten Wohlfühloase und möchten auf eine perfekte Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung nicht verzichten, dann haben wir Dr. Vospernik Immobilien genau DAS RICHTIGE für SIE!

AUCH TOP FÜR ANLEGER !

Aufteilung der Eigentumswohnung mit perfektem Grundriss: Wohnnutzfläche 57,77m² + Keller 4,05m² + Garage optional möglich 12,55m²

- Vorraum 4,26m² -Schiebeschrank- Fliesen
- Wohn-/Essbereich 31,85m² - Parkettboden - offene Küche - Fliesenboden - hochwertige Kunststofffenster
- Schlafzimmer 15,19m² - Parkettboden - hochwertige Kunststofffenster
- Bad en suite 4,76m² mit Badewanne und

Wohnfläche ca.:	57,77 m ²
Kellerfläche ca.:	4,50 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2011
Geschosse:	2
Stockwerk:	1
Stellplätze Garage:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Hauszentral
Heizwärmebedarf:	33,7 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0.80
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Küche offen	✓
Garage	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Tiefgarage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Rolladen	✓

Waschmaschinenanschluss

-- Alle Fenster sind mit mechanischen Außenrollos und teilweise mit Plissees versehen.

Wohnhausanlage : Baujahr 2011

HWB: 33,7 kWh/m²

Heizungsart: Hauszentralheizung mit Gas

LAGE:

Die Wohnung befindet sich in Zentrumsnähe von Guntramsdorf mit perfekter öffentlicher Verkehrsanbindung - Badner Bahn/ Lokalbahn Guntramsdorf ca. 3 Minuten Gehweg von der Wohnhausanlage.

Nahversorger/ Apotheke/ Ärzte/ Bank/ Gastronomie uvm. sind in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Diverse Naherholungsgebiete und Badeseen sind ebenfalls in wenigen Minuten per Rad erreichbar.

Auf eine rasche Wien- und Autobahnanbindung müssen sie dennoch nicht verzichten.

Betriebskosten Wohnung: € 158,39 inkl. Instandhaltung und Steuer

Betriebskosten Garage: € 17,31 inkl. Instandhaltung und Steuer

Heizung und Warmwasser - Verrechnung nach Verbrauch

Kaufpreis Wohnung: € 210.000,--

Kaufpreis Garage : € 18.000,--

Gesamtkaufpreis Wohnung und Garage € 228.000,--

Vermittlungshonorar 3% vom Kaufpreis zzgl. UST

Für nähere Informationen, weitere ausführliche Unterlagen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins

steht Ihnen Friedrich Traudtner unter 06642255985 oder via Mail traudtner@immovos.at sehr gerne zur Verfügung.

