

neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in höchster Qualität



Küche

Objektnummer: 8164/2343

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	28,00 m ²
Heizwärmebedarf:	74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,05
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	247,59 €
Provisionsangabe:	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



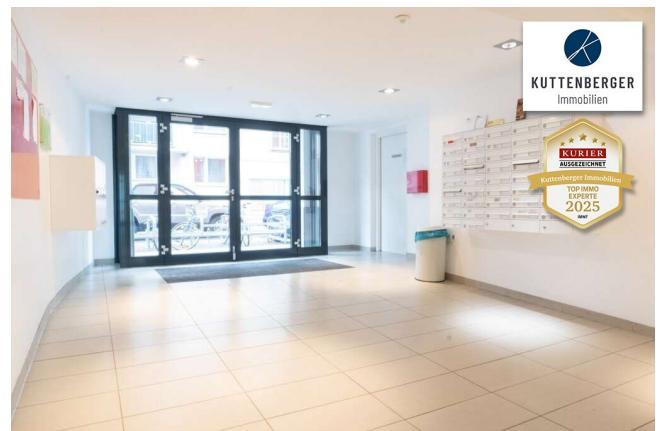
Mag. Gottfried Böck

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems



Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

The image shows a bright living room with a white sofa, a small round coffee table, and a bookshelf filled with books. A ladder leans against one of the bookshelves. In the foreground, a large white banner is displayed, advertising an online valuation service. The banner features the Kuttenberger Immobilien logo and the text "Online Sofort-Bewertung". It also includes a map showing the location of the property and a value of "€ 418.100*".



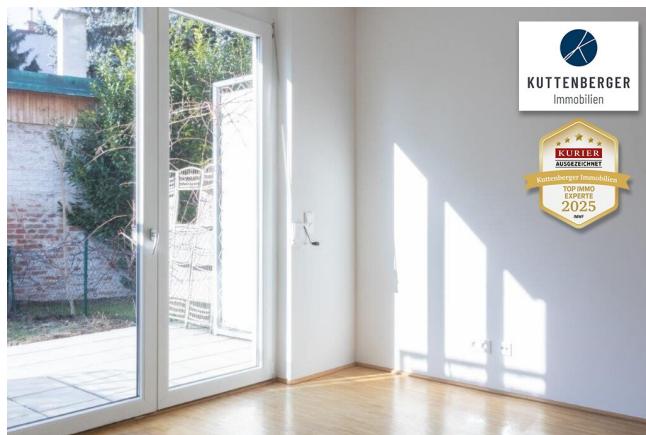


KUTTENBERGER
Immobilien

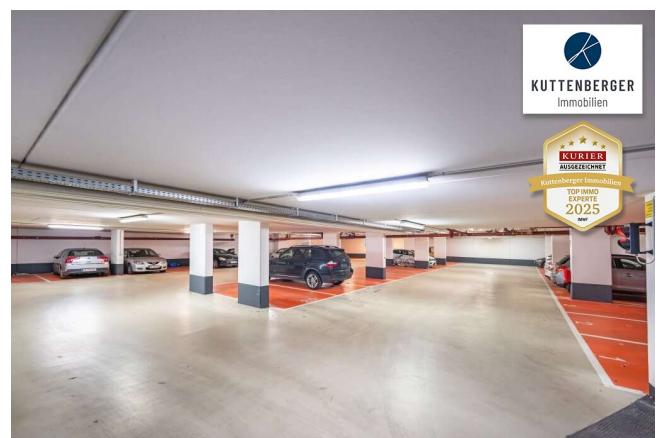
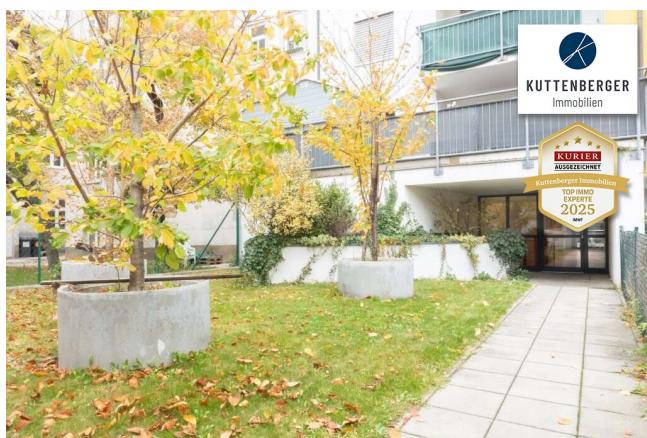
KURIER
AUSGEZEICHNET

Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO EXPERTE 2025
IMWF

Wieviel ist meine Immobilie?
Online-Bewertung für Wohnung, Haus oder Zinshaus -
Kostenlos auf www.kuttenberger.immo









Nutzfläche

Terrasse

Garten



Planauß ohne Gewähr! Verzerrungen durch Ausdruck möglich.
Naturnäud nehmen. Möblierung nicht Vertragbestandteil.

0m 1m 2m 3m 4m



Objektbeschreibung

Dieses Angebot sollten Sie sich nicht entgehen lassen:

Angeboten wird eine ca. 59 m² große Wohnung mit 2 Zimmern, Terrasse und Garten. Die Wohnung liegt hofseitig (sehr ruhig) und ist in der Art eines Reihenhauses ausgeführt (vom Haupthaus separiert).

Die **monatliche Vorschreibung** in der Höhe von **€ 247,59** setzt sich zusammen aus:
Reparaturfonds € 62,77; Betriebskosten € 168,02; Umsatzsteuer € 16,80..

Das Haupthaus bietet einen sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Parkettböden garantieren einen angenehmen Komfort. Eine Sicherheitstür verschont Sie vor ungebetenen Gästen.

Die Lage dieser Immobilie bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Bahnhof Floridsdorf ist ca. 500 m entfernt (Anbindung an Schnellbahn, U6, Straßenbahnen, Busse). Zur nächsten Straßenbahnstation (31, 32) gehen Sie ca. 250 m.

Eine Option ist der zusätzliche Ankauf eines Pkw-Stellplatzes in der hauseigenen Tiefgarage. Preis auf Anfrage.

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser** - ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)

- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- Wieviel ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

* * * * *

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap