

## neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in höchster Qualität



Küche

**Objektnummer: 8164/2343**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

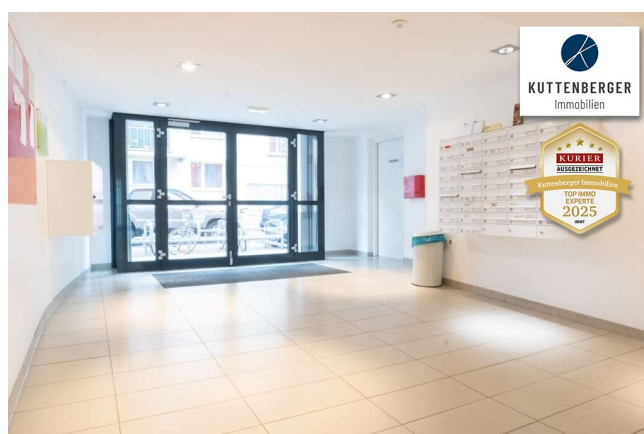
9.900,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gottfried Böck**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems





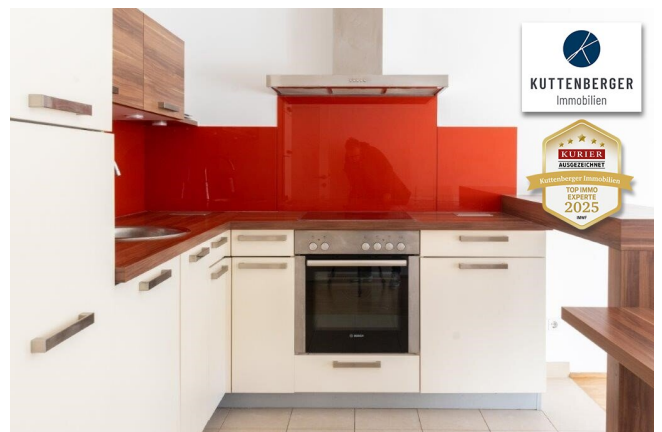
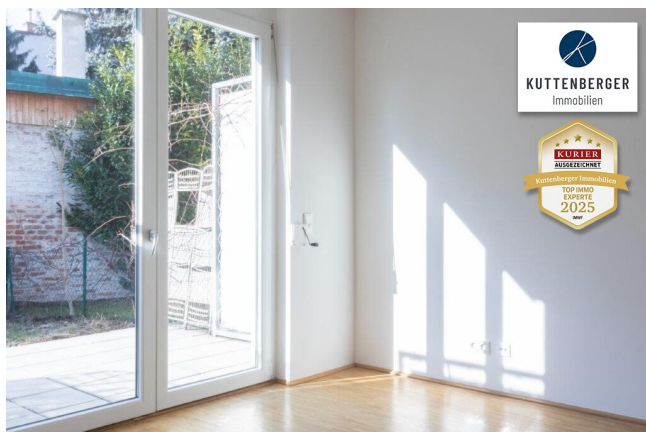


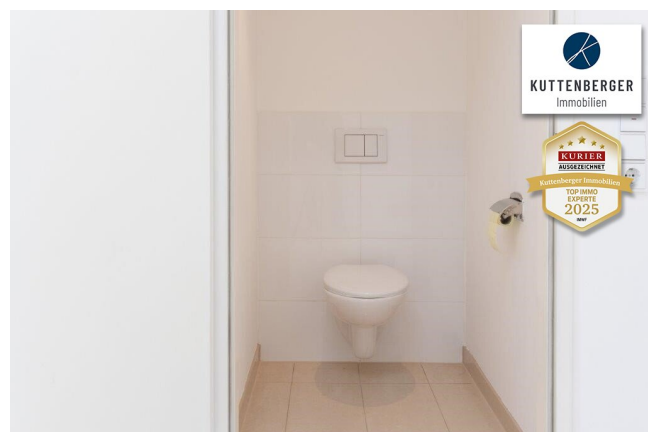
**KUTTENBERGER**  
Immobilien



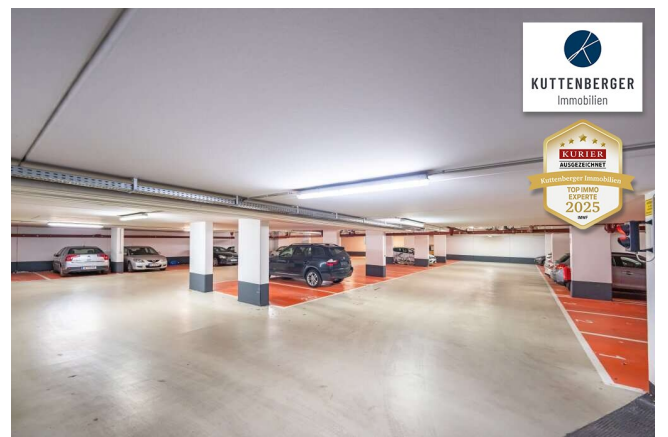
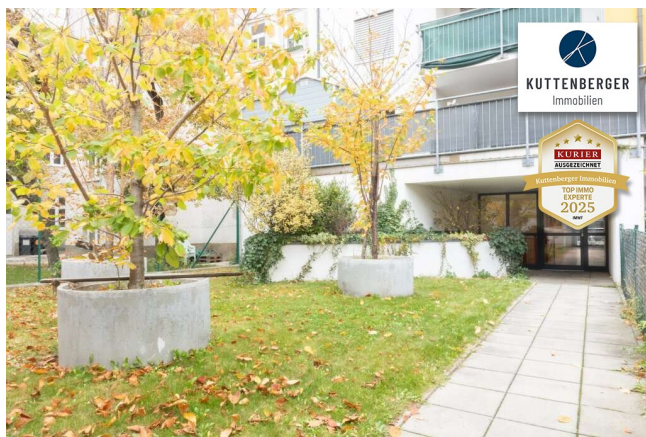
KUTTENBERGER  
AUSGEZEICHNET  
Kuttenberger Immobilien  
TOP IMMO  
EXPERTE  
2025  
IMWF

**Wieviel ist meine Immobilie**  
Online-Bewertung für Wohnung, Haus oder Zinshaus -  
Kostenlos auf [www.kuttenberger.immo](http://www.kuttenberger.immo)











Planmaß ohne Gewähr. Verzerrungen durch Ausdruck möglich.  
Naturmaß nehmen. Möblierung nicht Vertragsbestandteil.

0m 1m 2m 3m 4m

Nutzfläche

Terrasse

Garten



**KUTTENBERGER**  
Immobilien



## Objektbeschreibung

**Dieses Angebot sollten Sie sich nicht entgehen lassen:**

Angeboten wird eine ca. 59 m<sup>2</sup> 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](http://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