!!NEUBAU-GARTENWOHNUNG - Alle drei Zimmer haben eigenen Ausgang zu Terrasse/Garten!!

Hausansicht

Objektnummer: 8164/2372

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.481,97 €
Kaltmiete	1.635,45 €
Betriebskosten:	153,48 €
USt.:	163,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

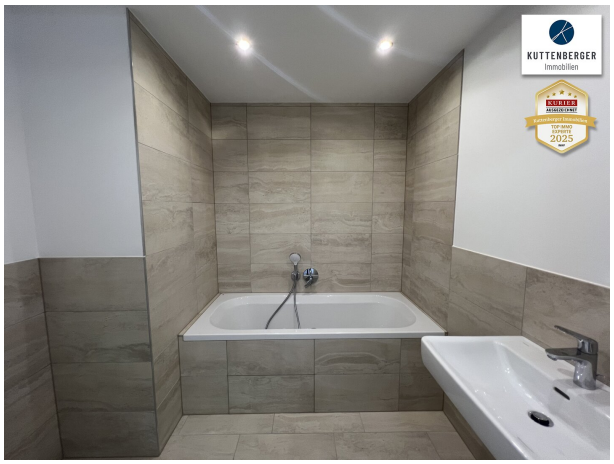
Josef Huber

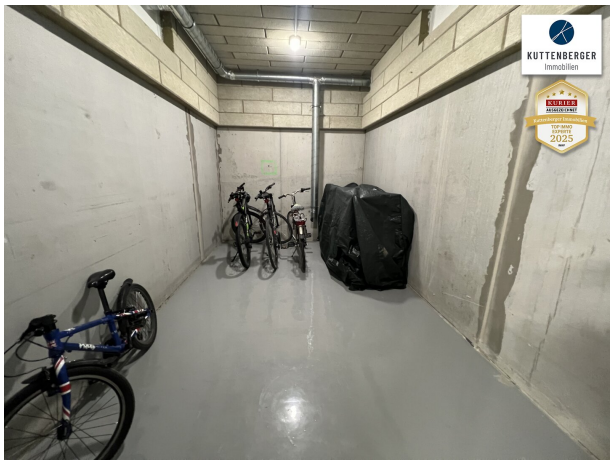
Kuttenberger Makler GmbH

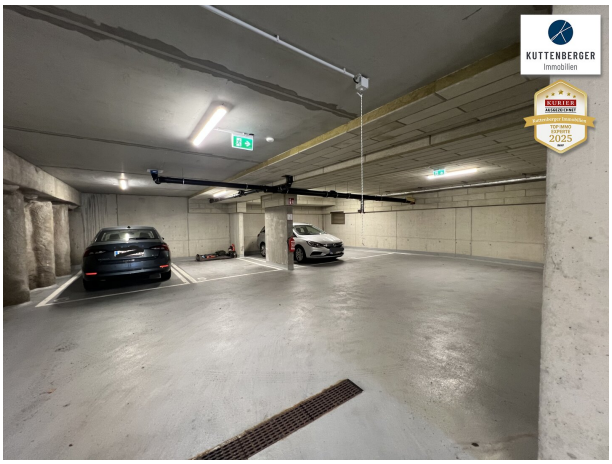
KUTTENBERGER
Immobilien
Bad/WC
B: Feinsteinzeug
F: 4,31 m²
AR
B: Parkett
F: 1,10 m²
Gang
B: Parkett
F: 2,03 m²
Wohnküche
B: Parkett
F: 30,27 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 14,09 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 11,52 m²
Bad/WC
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
IMWF
Terrasse
B: Holz
F: 29,18 m²
Garten

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

KUTTENBERGER
Immobilien







KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
ISWF

Objektbeschreibung

Diese angenehm eher **kühle** und **moderne Neubauwohnung** befindet sich in **Grünruhelage** in einer **gepflegten Wohngegend** nahe **Hanusch-Krankenhaus.**

Sie ist als **Erstbezug beziehbar**, liegt im **Erdgeschoss und bietet** von jedem der **drei Zimmer einen eigenen Ausgang zu Terrasse/Garten**.

Terrasse/Garten ist **westseitig** ausgerichtet, **teilweise überdacht**, hat einen **Wasseranschluss** und **wartet dringend** auf Ihre **Blumen, Zierpflanzen, Sandkiste, Planschbecken, usw.**

Die Wohnung bietet weiters **2 moderne Bäder, viele Fenster/Glasflächen** nach allen Seiten und **optional** einen bequemen **Tiefgaragenplatz** im Haus für **€ 100,-**

Der nahe gelegene **Bus 51A** bringt Sie - bei Bedarf - in Kürze zur **U4 Linie (Hietzing)**.

Weitere öffentliche Anbindungen sind:

S-Bahn: **Station Breitensee**

Straßenbahn: Linien **49** (Dr.-Karl-Renner-Ring - Baumgarten) und **52** (Westbahnhof - Hütteldorf)

KUTTENBERGER IMMO - *Die* Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge 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)*

Unsere 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap