

NEUBAU-ERSTBEZUG: Sonnige Balkonwohnung - Grünruhelage - Nähe U1 Oberlaa



Wohnküche, Parkett, 28,5 m²

Objektnummer: 8164/2579

Eine Immobilie von **Kettenberger Makler GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 57,50 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 2,50 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 28,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 295.000,00 € |
| Betriebskosten: | 162,09 € |
| USt.: | 16,21 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

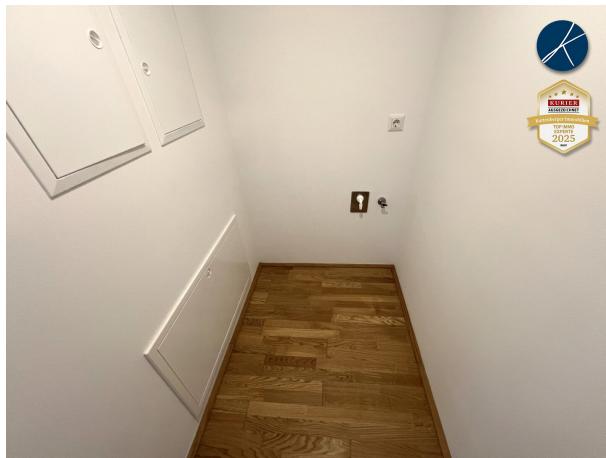


Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems







Objektbeschreibung

Diese exquisite Wohnung im Erstbezug befindet sich in der 2. Etage (Dachgeschoss) eines modernen Niedrigenergiehauses und bietet Ihnen nicht nur eine zeitgemäße Wohnatmosphäre, sondern auch einen idealen Rückzugsort in der Stadt.

Mit zwei hellen Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Genießen Sie den modernen Wohnstil mit hochwertigem Parkettboden, einer angenehmen Fußbodenheizung und den beschaulichen Blick über die Felder bis zur Therme Oberlaa.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der gemütliche Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, frische Luft zu schnappen und den Blick ins Grüne zu genießen.

Die Lage dieser Wohnung könnte kaum besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum Leben benötigen: Schulen, Kindergärten und eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die U-Bahn ist nur wenige Gehminuten entfernt, und auch die Buslinien bringen Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel.

Die moderne Luftwärmepumpe sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern trägt auch zur Reduktion Ihrer Energiekosten bei – ein echter Vorteil für umweltbewusste Käufer. Zudem bietet das Haus einen Fahrradraum und Abstellräume, die für zusätzlichen Stauraum sorgen und Ihnen das Leben erleichtern.

Nutzen Sie diese hervorragende Investition in Ihre Zukunft. Werden Sie Teil eines aufstrebenden Viertels in Wien und genießen Sie die Vorzüge urbanen Lebens mit all seinen Facetten.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung begeistern und starten Sie Ihr neues Kapitel in Wien!

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap