

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



Wohnküche, Parkett, 28,5 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 8164/2579**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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](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 <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