

**Kompakt aufgeteilte 65 m<sup>2</sup> Dachwohnung (3 Zimmer) mit herrlicher 28,28 m<sup>2</sup>Terrasse (TOP 206)**



**Objektnummer: 1123206**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>           | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1230 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>        | 2022                  |
| <b>Zustand:</b>        | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>          | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 64,12 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>         | 3                     |
| <b>Bäder:</b>          | 1                     |
| <b>WC:</b>             | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>      | 2                     |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 479.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b> | 141,06 €              |
| <b>USt.:</b>           | 14,11 €               |

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 1225007  
H +43 664 1225007  
F +43 1 9618101

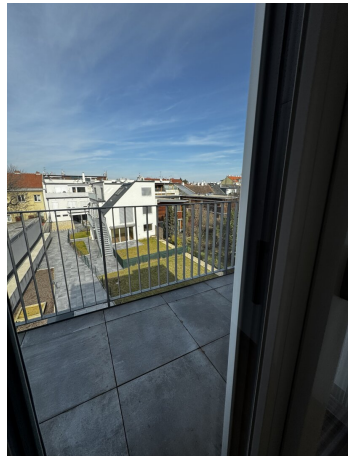
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















# Objektbeschreibung

## 1230 KETZERGASSE 99

Wohnen am Stadtrand - ein Konzept für jene, die ein Leben in einem überschaubaren Ort mit der Infrastruktur einer Großstadt suchen.

**TOP 6** : Diese **moderne 3-Zimmer-Wohnung** (mit 2 Schlafzimmer) hat eine Wohnfläche von insgesamt **64,12 m<sup>2</sup>** und 2 Terrassen mit **28,28 m<sup>2</sup>** bzw. **7,95 m<sup>2</sup>**.

### Raumaufteilung:

- 1 Wohnküchenbereich mit großer Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- 1 Schlaf-/Arbeitszimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

### Ausstattung:

- **Inklusiver Küche** mit allen Geräten
- **Kühlung im Sommer mittels Wärmepumpe**
- **Moderne Hauszentralheizung** (Wärmepumpe in Kombination mit Gas-Brennwertgerät)
- **Parketten in allen Räumen**
- **Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen**

- **Weißer Innentüren**
- **Sicherheitseingangstüre**
- **Ausführung durch STRABAG AG**

#### **Lage:**

Die Infrastruktur rund um das Projekt ist als sehr gut zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Behörden und Orte der Freizeitgestaltung (Badeseen und SCS) in unmittelbarer Nähe, sowie die hervorragende Verkehrsanbindung ins Zentrum der Großstadt Wien durch die U6, zeichnen diesen außergewöhnlichen Wohnkomfort am Stadtrand von Wien aus.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahnstation und Bustationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Siebenhirten:** U6, Badner Bahn, Bus 207,260,266,269,270

**Perfektastraße :** Bus 61A, 64A

Beratung und Besichtigung sind selbstverständlich kostenlos. Nur bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes (Kaufvertrag) wird ein Honorar laut Maklergesetz in Rechnung gestellt.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap