

## 2-Zimmer Atelier mit Garten und Pkw-Stellplatz



Blick in den Garten

**Objektnummer: 8164/2717**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Freizeitimmobilie gewerblich
<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>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

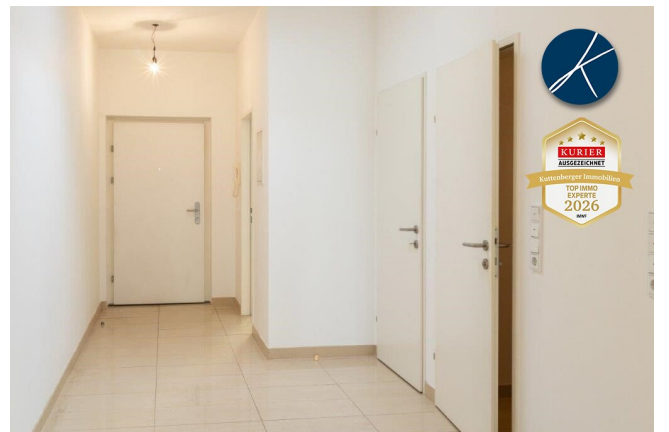
## Ihr Ansprechpartner

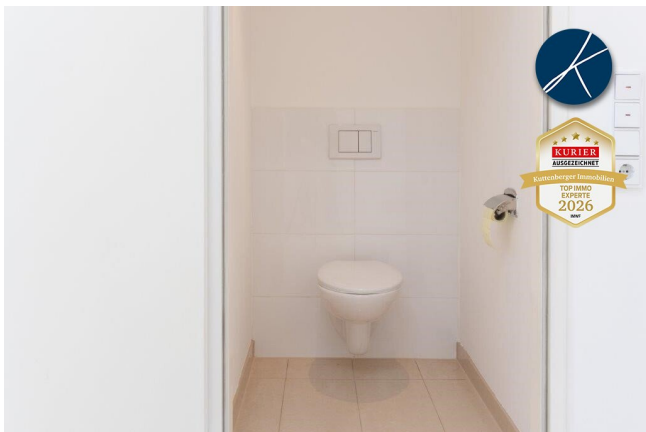


**Mag. Gottfried Böck**

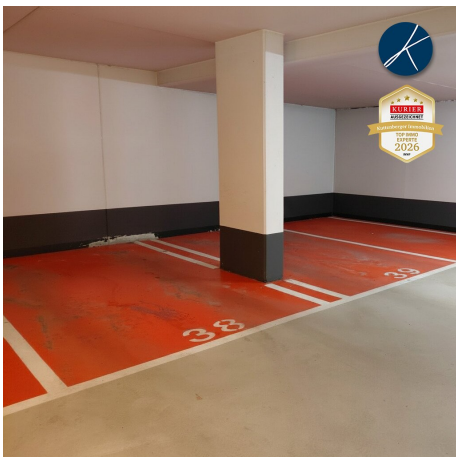
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems













## ERDGESCHUSS - HOF

Nutzfläche \_\_\_\_\_ 0 m<sup>2</sup>

Terrasse \_\_\_\_\_ 0 m<sup>2</sup>

Garten \_\_\_\_\_ 00 m<sup>2</sup>



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

0m 1m 2m 3m 4m



## Objektbeschreibung

Diese neuwertige Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines vom Haupthaus separierten Zubaus mit einer großzügigen Fläche von 59 m<sup>2</sup>. Sie ist der ideale Ort, um Ihre künstlerische Begabung auszuleben! Zu dieser Immobilie könnten Sie auch einen Pkw-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um € 20.000,-- erwerben.

Der ruhige Garten und die sonnige Terrasse laden dazu ein, nach getaner Arbeit bzw. in den Pausen die frische Luft zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Immobilie ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter edles Parkett und pflegeleichte Fliesen, die sowohl Stil als auch Funktionalität vereinen. Die Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima. Die moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten bietet Ihnen die Möglichkeit, in den Pausen Essen zuzubereiten und einzunehmen, ohne das Haus zu verlassen.

Das Badezimmer mit einer Badewanne bietet Ihnen den perfekten Platz zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag.

Dank der Solarenergie profitieren Sie nicht nur von einem umweltfreundlichen Lebensstil, sondern auch von niedrigen Betriebskosten. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich in Ihren neuen Räumlichkeiten sofort wohlfühlen können.

Die Verkehrsanbindung in dieser Lage könnte nicht besser sein! Busse, U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt und zu anderen Stadtteilen gelangen. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Umgebung bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf, es stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, was diese wunderbare Immobilie in 1210 Wien alles zu bieten hat. Ihr neues Lebenskapitel beginnt hier.

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

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