

# **TOPAUSGESTATTETER ERSTBEZUG - Traumhaus mit 100 m<sup>2</sup> Garten**



Neue Küchenzeile mit allen Geräten

**Objektnummer: 8164/1789**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 2023                  |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 160,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                     |
| <b>Bäder:</b>            | 3                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                     |
| <b>Keller:</b>           | 18,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 3.000,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.432,02 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.727,27 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 295,25 €              |
| <b>USt.:</b>             | 272,73 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

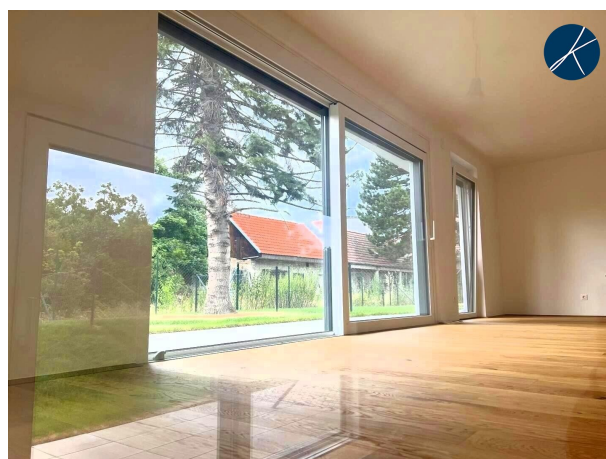
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

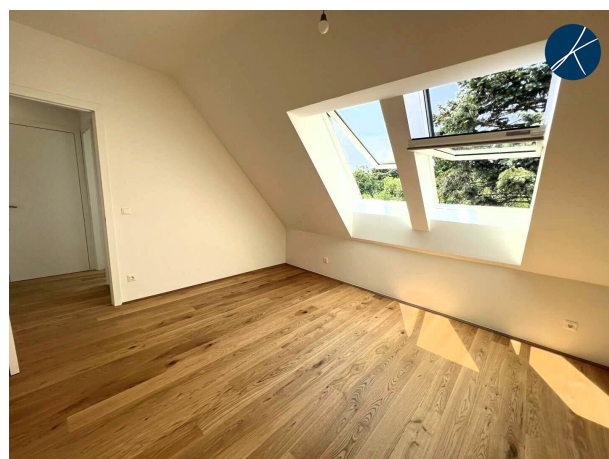


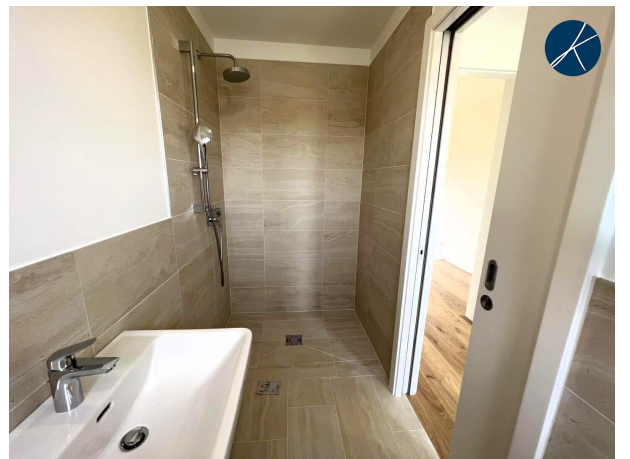
**Josef Huber**

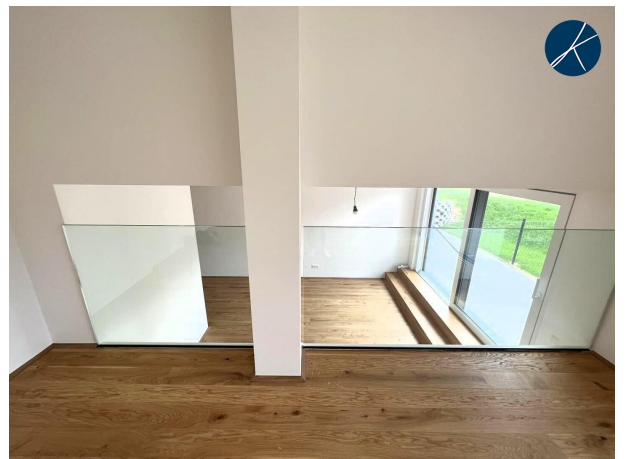
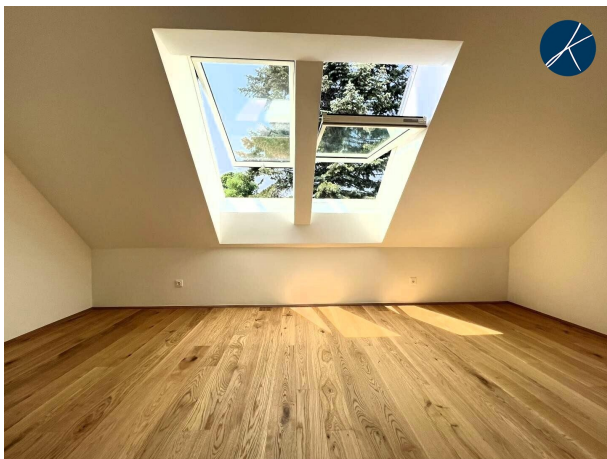
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

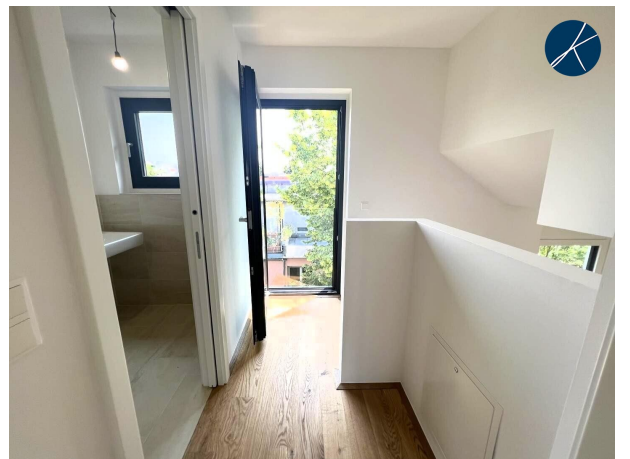














## Objektbeschreibung

Mieten Sie Ihr Traumhaus mit 100 m<sup>2</sup> Garten - Topausgestatteter Erstbezug !

Dieses 2023 fertiggestellte Top-Objekt bietet als Erstbezug rundherum viele Glasflächen, französische Balkone, kleine und große Fenster,

großartige Tageslichtbäder und eine schöne Durchsicht von vielen Räumlichkeiten in den Eigengarten und auf die Terrassen.

Ein "Traumhaus" mit erstklassiger Ausstattung, am Stand der Technik 2023, Energieklasse A+.

Heizung: Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, individuell ablesbar.

Eine optimale Belüftung ist auf Grund der vielen Fenster vom EG bis in das DG gegeben. Alle Räume getrennt begehbar, kein Durchgangszimmer.

Im EG: "Küche+Essen" 32m<sup>2</sup> plus Wohnsalon 18m<sup>2</sup>.

(Höhenversetzt und elegant durch eine Glastafel getrennt),

Drei Ausgänge auf zwei Terrassen + Garten.

Vorraum, WC, Zwei Abstellräume (Speis).

.

Im OG: Schönes Zimmer plus Duschbad.

Im Weiteren zwei große Zimmer plus Wannenbad, WC.

Im DG: Wunderschönes Zimmer mit Traumblick auf Bäume und in den Himmel  
plus Duschbad.

Das Haus 3 befindet sich in schöner Ruhelage und ist komfortabel über die neuen Außenanlagen mit Vorgärten und mit automatisch schaltenden Laternen erreichbar.

Der 18m<sup>2</sup> große Keller (Gartenmöbel) ist mit dem Lift im Eingangsbereich der Wohnhausanlage erreichbar.

Ebenso über den Lift ist die Tiefgarage der Superlative zu erreichen.

Tiefgaragenparkplätze können zusätzlich angemietet werden.

Derzeit sind noch 4 exklusive Reihenhäuser frei - Sie können also noch frei wählen.

**Kontakt: Josef Huber - 0676 6878 555**

**Noch nicht fündig geworden? Jetzt Vormerkkunde werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

Kuttenberger Immobilien - Als einer der Top Immobilienmakler des Landes bereits zwei Jahre in Folge von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung **ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!**

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](https://www.kuttenberger-immo.at) **einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap