

neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Garten und Pkw-Stellplatz



Blick in den Garten

Objektnummer: 8164/2343

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	28,00 m ²
Heizwärmebedarf:	74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,05
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	251,74 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

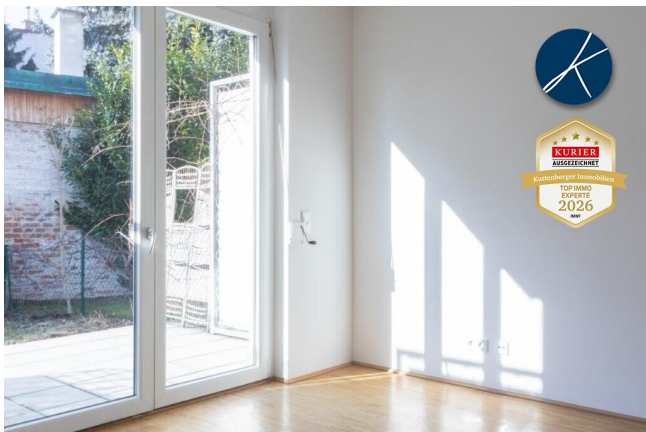


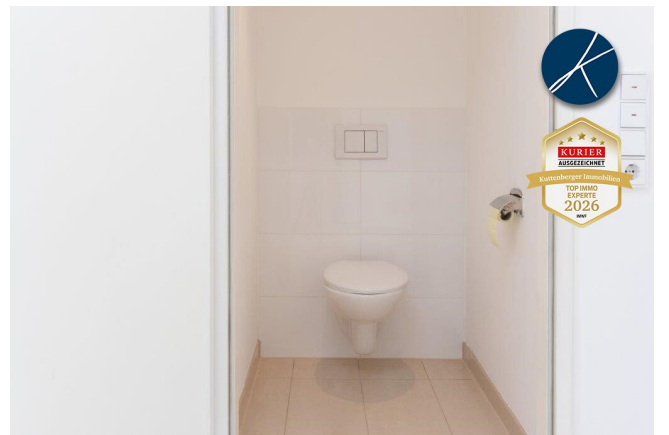
Mag. Gottfried Böck

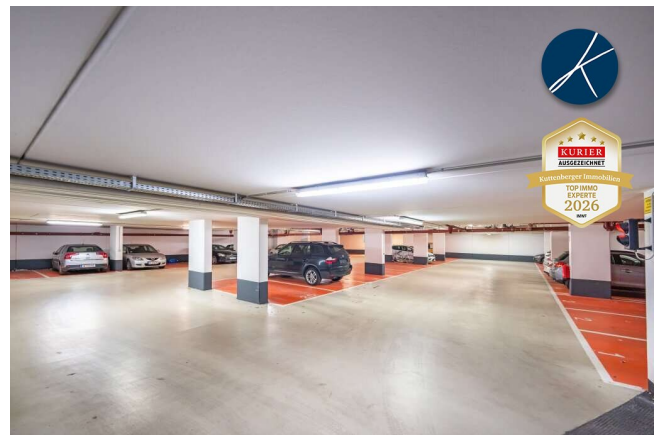
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems



Wieviel ist meine Immobilie
Online-Bewertung für Wohnung, Haus oder Zinshaus -
Kostenlos auf www.kuttenberger.immo







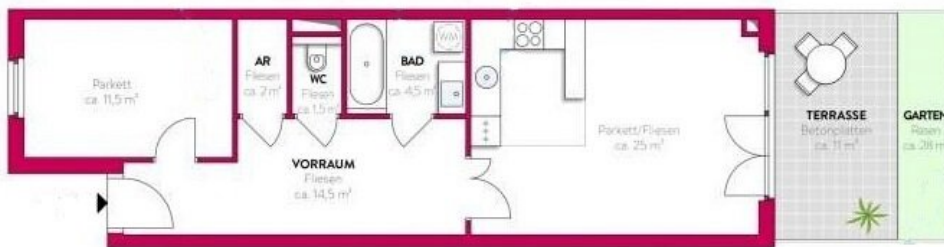


ERDGESCHUSS - HOF

Nutzfläche _____ 0 m²

Terrasse _____ 0 m²

Garten _____ 00 m²



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

0m 1m 2m 3m 4m



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien, einer charmanten Erdgeschosswohnung, die Ihnen alle Annehmlichkeiten bietet, die Sie sich wünschen!

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 59 m² ist der ideale Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Kaufpreis von 299.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv, denn hier erhalten Sie ein modernes Wohnkonzept in einer immer gefragten Lage.

Der großzügige Garten und die einladende Terrasse laden dazu ein, die frische Luft zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Freunden grillen oder einfach nur die Sonne auf Ihrer eigenen Terrasse genießen.

Die Wohnung 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, während die moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten und viel Stauraum ausgestattet ist. Das Badezimmer mit einer Badewanne bietet Ihnen den perfekten Platz zum Entspannen nach einem langen Tag.

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 Ihrer neuen Wohnung 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 – perfekt für Pendler oder Wochenendausflüge.

Die Umgebung bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell zu erreichen. Familien werden die Nähe zu Schulen, Kindergärten und sogar einer Universität zu schätzen wissen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung.

Zusammenfassend ist diese Wohnung nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, das Lebensqualität und Bequemlichkeit vereint. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, was diese wunderbare Erdgeschosswohnung in 1210 Wien alles zu bieten hat. Ihr neues Lebenskapitel beginnt hier!

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.

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:

- **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