

**!!NEUBAU-GARTENWOHNUNG - Alle drei Zimmer haben
eigenen Ausgang zu Terrasse/Garten!!**



Hausansicht

Objektnummer: 8164/2372

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.481,97 €
Kaltmiete	1.635,45 €
Betriebskosten:	153,48 €
USt.:	163,55 €
Provisionsangabe:	

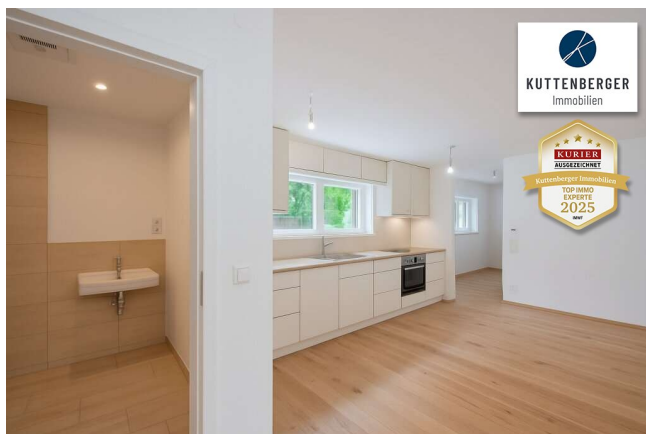
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

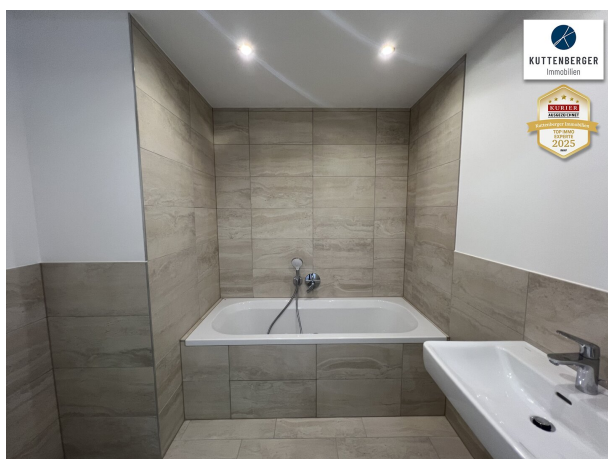
Ihr Ansprechpartner

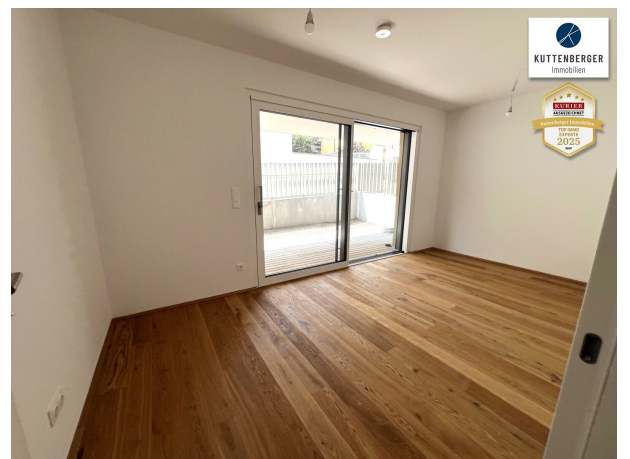
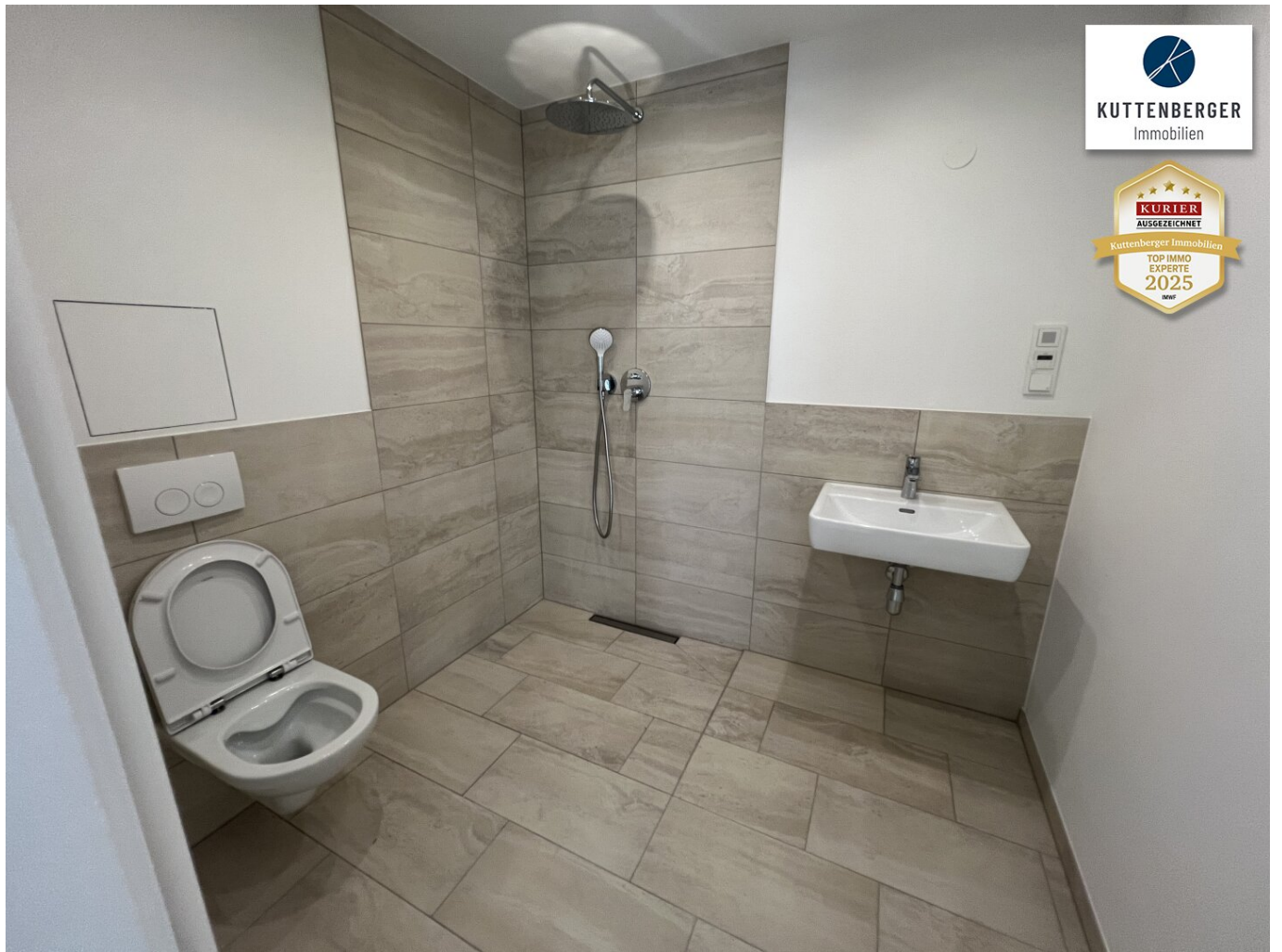


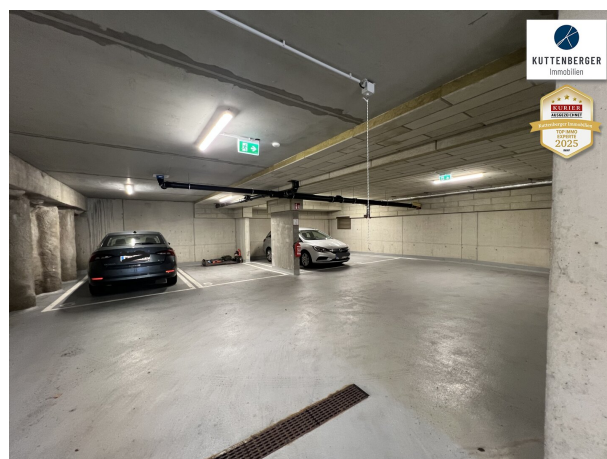
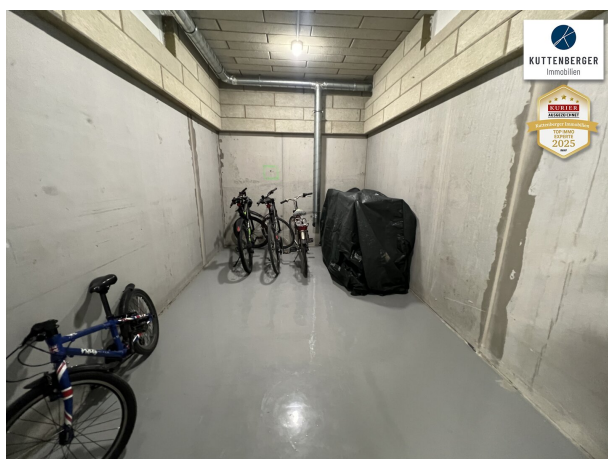
Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH











Objektbeschreibung

Diese angenehm eher **kühle** und **moderne Neubauwohnung** befindet sich in **Grünruhelage** in einer **gepflegten Wohngegend** nahe **Hanusch-Krankenhaus**.

Sie ist als **Erstbezug** **beziehbar**, liegt im **Erdgeschoss** und **bietet** von jedem der **drei Zimmer** einen **eigenen Ausgang** zu **Terrasse/Garten**.

Terrasse/Garten ist **westseitig** ausgerichtet, **teilweise überdacht**, hat einen **Wasseranschluss** und **wartet dringend** auf Ihre **Blumen, Zierpflanzen, Sandkiste, Planschbecken, usw.**

Die Wohnung bietet weiters **2 moderne Bäder, viele Fenster/Glasflächen** nach allen Seiten und **optional** einen bequemen **Tiefgaragenplatz** im Haus für **€ 100,-**

Der nahe gelegene **Bus 51A** bringt Sie - bei Bedarf - in Kürze zur **U4 Linie (Hietzing)**.

Weitere öffentliche Anbindungen sind:

S-Bahn: **Station Breitensee**

Straßenbahn: Linien **49** (Dr.-Karl-Renner-Ring - Baumgarten) und **52** (Westbahnhof - Hütteldorf)

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge 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)*

Unsere 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 - - -](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap