

**Sehr schöne Familienwohnung mit Terrasse und großer
Gartenfläche (T 1.3 / EG)**



Objektnummer: 1723103-1

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	81,76 m ²
Keller:	5,07 m ²
Heizwärmebedarf:	34,65 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,88
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	210,49 €
USt.:	21,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Sailer

Ticon Immobilienservice
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center
1020 Wien

T +43 664 2122877
H +43 664 2122877
F +43 1 9618101













Objektbeschreibung

1230 KETZERGASSE 99

Wohnen am Stadtrand - ein Konzept für jene, die ein Leben in einem überschaubaren Ort mit der Infrastruktur einer Großstadt suchen. Ein Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten mit einer einladenden Terrasse. Die Verbindung von Innen- und Außenbereich schafft eine harmonische Atmosphäre.

TOP 1.3 :

Diese **schön, sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer-Wohnung** hat von allen Zimmern einen Zugang zum eignen Garten.

Raumaufteilung:

- 1 Wohnküchenbereich mit Ausgang auf die große Terrasse und den Eigengarten
- 2 Schlafzimmer mit Ausgang auf in den Eigengarten
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum.

Ausstattung:

- **Inklusiver Küche** mit allen Geräten
- **Kühlung im Sommer durch zusätzlich installierte Wärmepumpe**
- **Moderne Hauszentralheizung - Anlagencontracting** (Gas-Brennwertgerät/Wärmepumpe)
- **Parketten in allen Räumen**

- **Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen**
- **Weißer Innentüren**
- **Hochwertige 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 Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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

Perfektastraße : Bus 61A, 64A

WEITERE DETAILS AUF wohnmodus23.at

KFZ-Stellplätze in der Garage können zusätzlich angekauft werden (€24.900,—)

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.

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