

**U6 Erlaaer Straße: Die perfekte
„Single-Penthouse-Wohnung mit Ausblick“ im
NEUBAU-ERSTBEZUG**



Terrassenausgang

Objektnummer: 8164/2512

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Nutzfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	121,26 €
USt.:	12,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

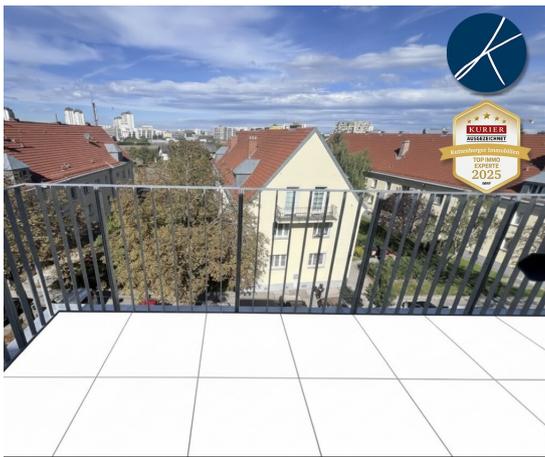


Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems









Objektbeschreibung

Diese **interessante Dachgeschoss-Terrassenwohnung** liegt in einer **ruhigen, begrünten Ecke**, in Liesing, ca. 3 Gehminuten (220m) von der **Station U6 Erlaaer Straße** entfernt.

Parkplätze finden Sie vor dem Haus oder optional in der hauseigenen Tiefgarage (Kaufpreis auf Anfrage).

Nach wenigen Schritten inmitten der freundlichen, modernen Wohnhausanlage, gelangen Sie mit dem Lift in das zweite Dachgeschoss und betreten Ihr bestens geplantes und gut nutzbares Terrassen-Refugium.

Der großzügige Wohnraum beinhaltet, jeweils separiert und als eigenständiger Bereich ausgeführt, sowohl Vorzimmer - Küchenbereich - Wohnbereich - Schlafbereich und Ausgang auf die Terrasse mit Fernblick.

Drei große Glasfronten sorgen für Licht und viel Ausblick.

Die **Preisvorstellung für Selbstnutzer** liegt bei € 249.000,-

Die **Preisvorstellung für Anleger** liegt bei € 229.00,- + Ust. (Überrechnung des Vorsteuerguthabens, usw.)

Fazit: Ein solides Investment mit sehr guten Ertragsmöglichkeiten, in U-Bahn-Nähe mit hervorragender Infrastruktur! Die perfekte „Single-Penthouse-Wohnung mit Ausblick“!

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 ---](#)
- **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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap