

**Gut vermietbar für Anleger nahe U6 Erlaaer Straße:
Traum-Reihenhaus als Erstbezug mit Garten und
Dachterrasse**



Dach-Terrasse Blick nach Osten

Objektnummer: 8164/2517

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,18 m ²
Nutzfläche:	167,79 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	25,25 m ²
Keller:	28,94 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.271,95 €
Betriebskosten:	313,12 €
USt.:	31,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Huber











Objektbeschreibung

Das erstklassig ausgestattete "**Townhouse**" liegt in einer **ruhigen, begrünten Ecke**, in Liesing, ca. 3 Gehminuten (220m) von der Station U6 Erlaaer Straße entfernt.

Ob als **Familiennest, Homeoffice oder Gästezimmer** - hier finden Sie den optimalen Raum für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Mit einer großzügigen Fläche von 130 m², **vier lichtdurchfluteten Zimmern**, einer **Dachterrasse**, dem **kleinen, feinen Garten** sowie einem **eigenem Kellergeschoß** mit einem **Hauswirtschaftsraum (Magazin 28 m²)** ist dieses Haus ideal für Familien und Paare. Vom eigenem Kellergeschoß gelangen Sie **direkt in die Tiefgarage** und wieder **retour in die Wohnräume**. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass alles neu und nach den neuesten Standards konzipiert wurde.

Parkplätze finden Sie vor dem Haus oder optional in der hauseigenen Tiefgarage (Kaufpreis pro Tiefgaragenplatz € 27.900).

Nach wenigen Schritten inmitten der freundlichen, modernen Wohnhausanlage, gelangen Sie zu Ihrem Haus.

Durch die Gartentür kommen Sie zu Ihrem Eigengarten, dann weiter in die großzügige Wohnküche mit Ausgang in den Garten und zur Gartenterrasse.

Erdgeschoß: Hauseingang, Wohnküche, AR, WC, Vorzimmer, Garten + Gartenterrasse

1.OG: Zwei Zimmer, Badezimmer, WC

2.OG: Master-Bedroom mit Ausgang zu Dachterrasse, Badezimmer

KG: Hauswirtschaftsraum, Garagenausgang, Hauseingang, Hausausgang

Die **Kaufpreisvorstellung für Anleger** liegt bei € 549.000,- + Ust. (Überrechnung des Vorsteuerguthabens, usw.)

Die **Kaufpreisvorstellung für Selbstnutzer** liegt bei € 599.000,-

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