

## Anlegerpreis | Traumhafte Dachgarten-Wohnung mit Aussicht nach Perchtoldsdorf UND nach Wien



Genau so könnte die Möblierung (KIgeneriert) auf dem traumhaften Dachgarten aussehen

**Objektnummer: 8164/2535**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	612.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	211,59 €
<b>USt.:</b>	21,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Huber**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems













## Objektbeschreibung

### NEUBAU-ERSTBEZUG:

Diese **erstklassige 4 Zimmerwohnung** befindet sich in **Grünruhelage** mit traumhaftem **Blick nach Perchtoldsdorf und nach Wien**.

Die nächst gelegene öffentliche Anbindung ist der Stadtbus 61b in der Ketzergasse und die U6 Siebenhirten.

Die großzügige Wohnung mit 'Reihenhaus-Flair' hat EG, OG, Dachgarten.

EG: Vorzimmer, Stiegenaufgang in das OG

OG: Wohnküche 39 m<sup>2</sup>, 2 Bäder, 3 Zimmer, Ausgang auf den Balkon (17 m<sup>2</sup>)

DG: begrünter Dachgarten ca. 80 m<sup>2</sup>

Parkplätze finden Sie bequem vor dem Haus.

Die **Kaufpreisvorstellung für Selbstnutzer** liegt bei € 679.000,-

Die **Kaufpreisvorstellung für Anleger** liegt bei € 612.000,- + Ust. (Überrechnung des Vorsteuerguthabens, usw.)

### 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](http://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 <2.500m  
 Krankenhaus <3.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <7.000m  
 Höhere Schule <6.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Geldautomat <1.000m  
 Bank <1.000m

Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap