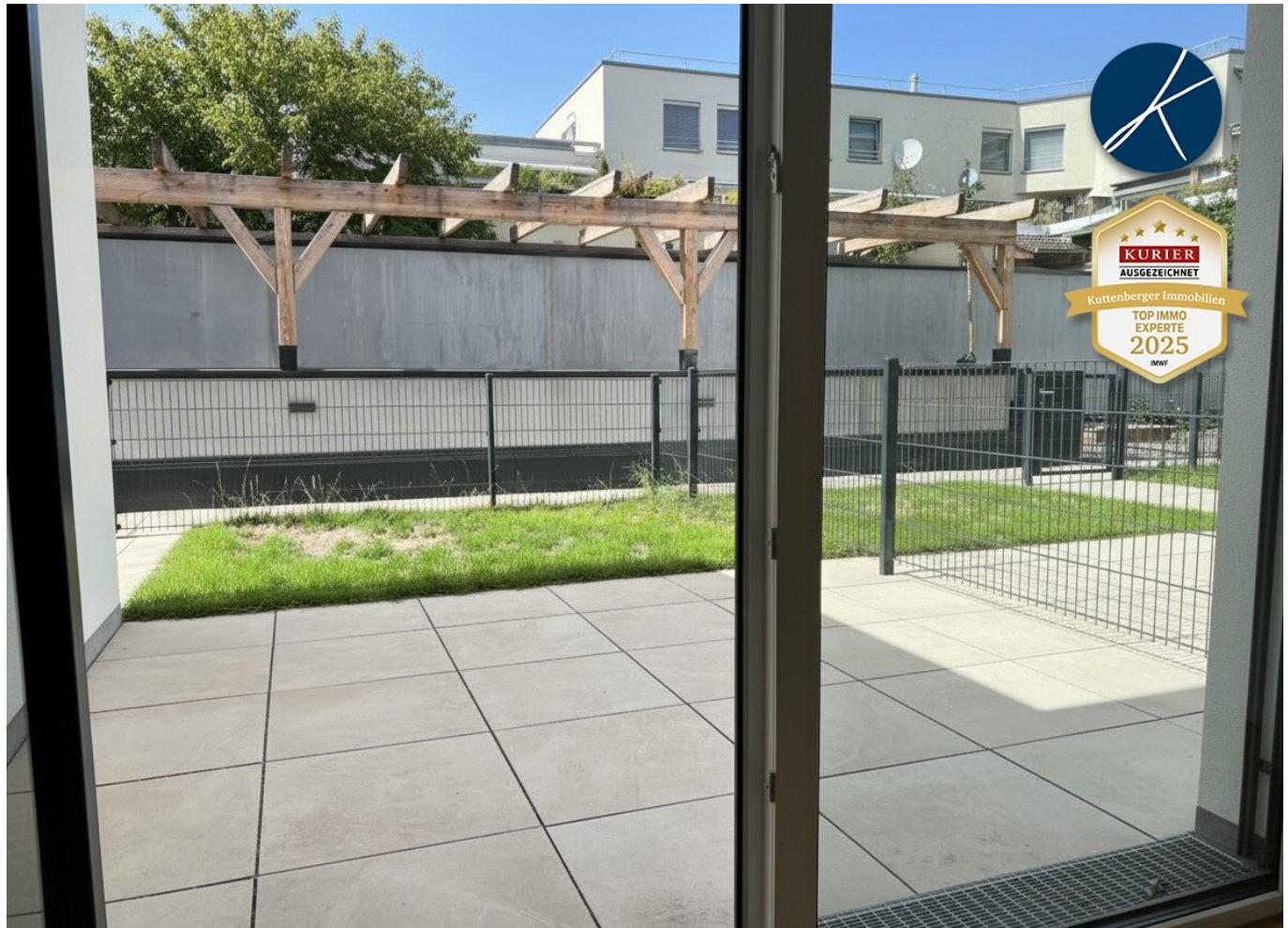


## **U6 Erlaaer Straße: Kleines Reihenhaus (Townhouse) als NEUBAU-ERSTBEZUG**



Terrasse und kleiner Vorgarten

**Objektnummer: 8164/2572**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<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>	77,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	104,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	24,98 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,68 €
<b>USt.:</b>	20,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Huber**

Kuttenberger Makler GmbH



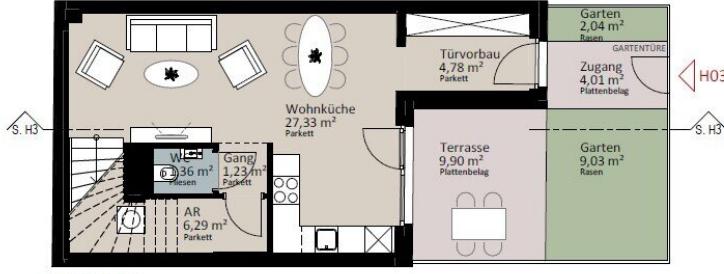
**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)











## 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 **Familienbett**, **Homeoffice** oder **Gästezimmer** - hier finden Sie den optimalen Raum für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Mit **drei lichtdurchfluteten Zimmern** und dem **kleinen, feinen Garten** ist dieses Haus ideal für **Singles, Familien und Paare**.

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, Gang

Die **Kaufpreisvorstellung für Selbstnutzer** liegt bei € 449.000,-

Die **Kaufpreisvorstellung für Anleger** liegt bei € 414.000,- + 20% Ust.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage.**

\*\*\*\*\*

## **KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser**

- 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*)

**Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)**

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

**Weitere 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 <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