# U6 Erlaaer Straße: Ihr Traum-Reihenhaus als Erstbezug mit Garten und Dachterrasse



Dach-Terrasse in Blickrichtung nach Osten

Objektnummer: 8164/2582

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Terrassen:

Garten: Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Reihenhaus

Österreich

1230 Wien

2025

Erstbezug

Neubau

100,18 m<sup>2</sup>

167,79 m<sup>2</sup>

4

2

2

1

25,25 m<sup>2</sup>

28,94 m<sup>2</sup>

B 28,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

599.000,00€

313,12 €

31,31 €

## **Ihr Ansprechpartner**



**Josef Huber** 

Kuttenberger Makler GmbH





















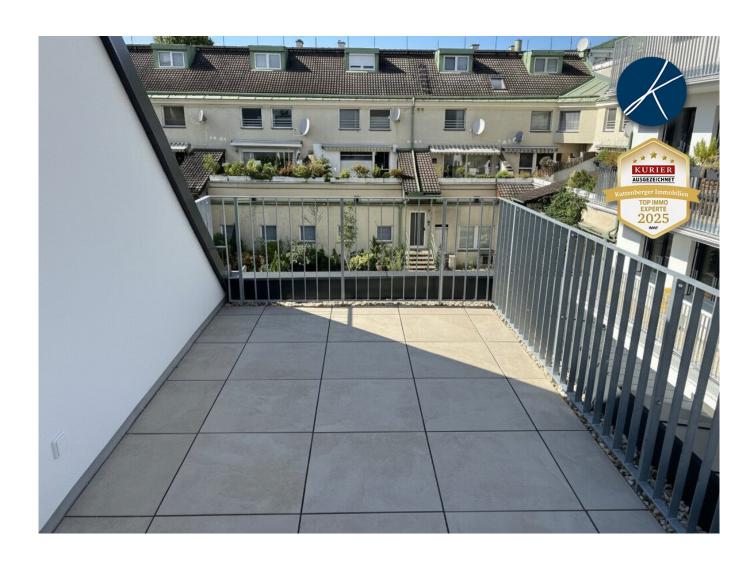












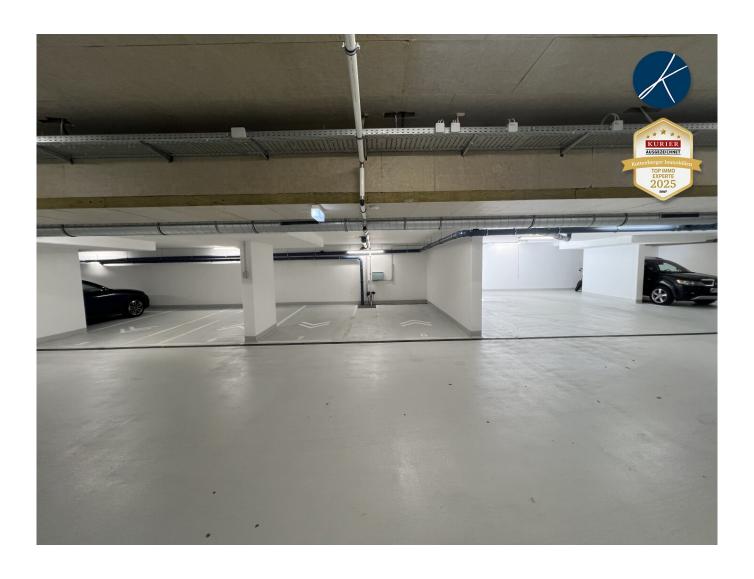












## **Objektbeschreibung**

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.

1.0G: Zwei Zimmer, Badezimmer, WC.

**2.0G:** Master-Bedroom mit Ausgang zu Dachterrasse, Badezimmer.

**KG:** Hauswirtschaftsraum, zusätzlicher privater Hauseingang und Hausausgang, Garagenausgang.

Die Kaufpreisvorstellung für Selbstnutzer liegt bei € 599.000,-

Die Kaufpreisvorstellung für Anleger liegt bei € 549.000,- + Ust.

\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*

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:

- 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