

**Innenhoflage - Sehr schöne Familienwohnung mit  
Terrasse und großer Gartenfläche (T 1.3 / EG)**



**Objektnummer: 1723103-3**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	81,76 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,88
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,49 €
<b>USt.:</b>	21,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Claudia Sailer

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101













Top 1.3



# Objektbeschreibung

## 1230 KETZERGASSE 99 - NÄHE U 6

Diese **schöne, sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer-Eigentumswohnung** hat von allen Zimmern einen Zugang zum eignen Garten. Wohnen am Stadtrand - ein Konzept für jene, die ein Leben in einem überschaubaren Ort mit der Infrastruktur einer Großstadt suchen. Ein Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten mit einer einladenden Terrasse. Die Verbindung von Innen- und Außenbereich schafft eine harmonische Atmosphäre. Als Baufirma fungierte die STRABAG Bau AG.

### Raumaufteilung:

- 1 Wohnküchenbereich mit Ausgang auf die große Terrasse und den Eigengarten
- 2 Schlafzimmer mit Ausgang auf in den Eigengarten
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum.

### Ausstattung:

- **Inklusiver Küche** mit allen Geräten
- **Kühlung im Sommer durch zusätzlich installierte Wärmepumpe**
- **Moderne Hauszentralheizung - Anlagencontracting** (Gas-Brennwertgerät/Wärmepumpe)
- **Parketten in allen Räumen**
- **Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen**

- **Weisse Innentüren**
- **Hochwertige Ausführung** durch **STRABAG AG**

### **Lage:**

Die Infrastruktur rund um das Projekt ist als sehr gut zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Behörden und Orte der Freizeitgestaltung (Badeseen und SCS) in unmittelbarer Nähe, sowie die hervorragende Verkehrsanbindung ins Zentrum der Großstadt Wien durch die U6, zeichnen diesen außergewöhnlichen Wohnkomfort am Stadtrand von Wien aus.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahnstation und Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Siebenhirten:** U6, Badner Bahn, Bus 207,260,266,269,270

**Perfektastraße :** Bus 61A, 64A

**KFZ-Stellplätze** in der Garage können zusätzlich angekauft werden ( €24.900,—)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap