

## **U3 Gasometer: Modern Living mit Balkon + Hippe Umgebung**



Großer Balkon

**Objektnummer: 8164/2626**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	908,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	706,77 €
<b>Kaltmiete</b>	825,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,12 €
<b>USt.:</b>	82,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



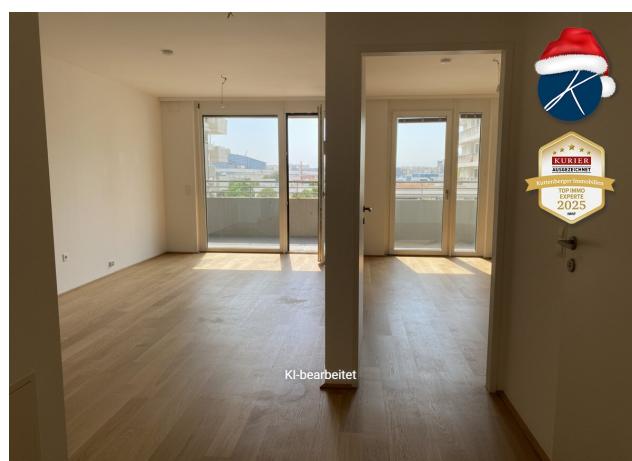
**Josef Huber**

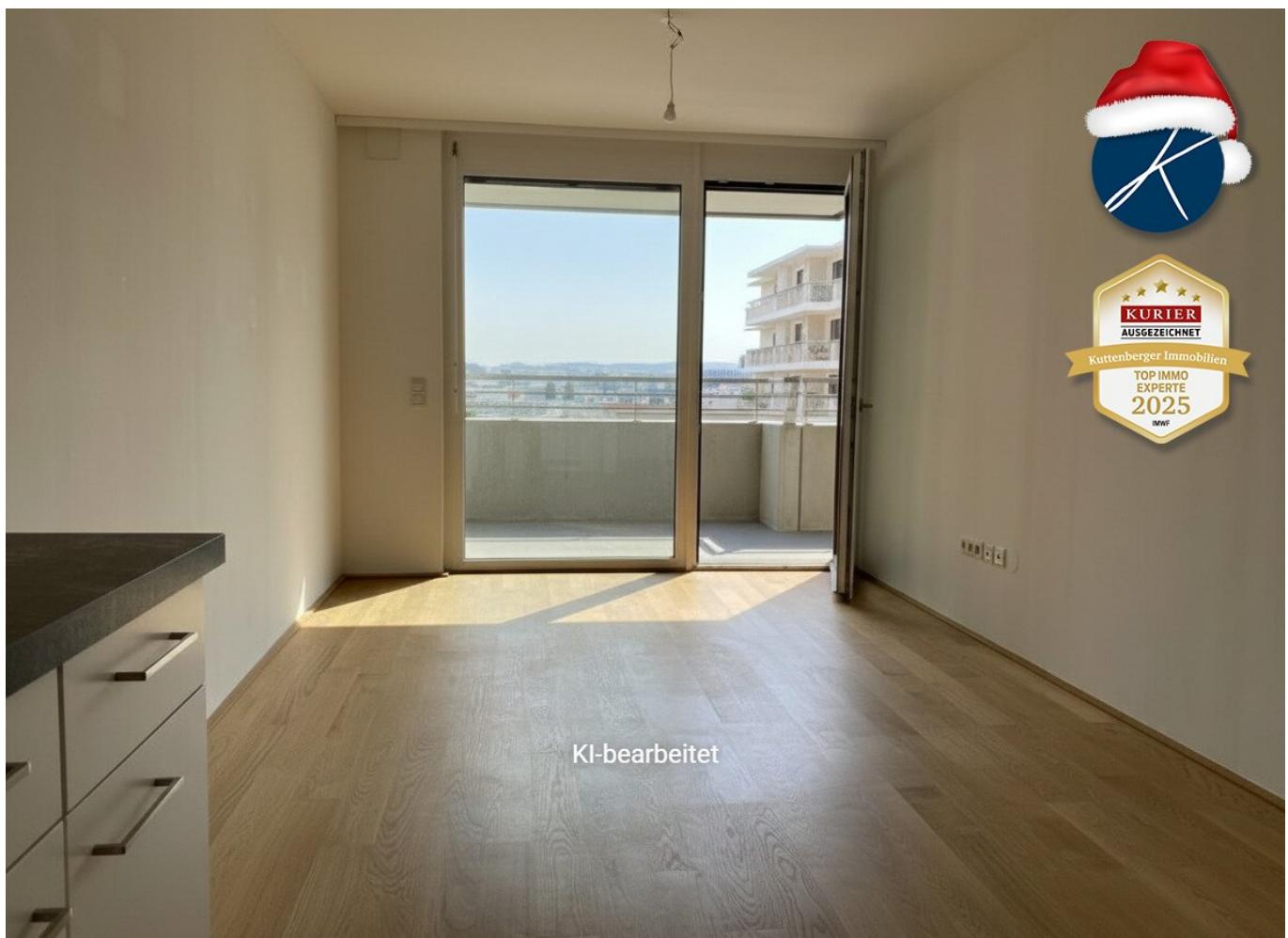
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems



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

The image shows a bright living room with a light-colored sofa, a small round coffee table, and a built-in bookshelf. A large window looks out onto a green landscape. In the foreground, a white document titled "Online Sofort-Bewertung" is displayed, showing a value of € 418.100\*. The document is from "KUTTENBERGER Immobilien".





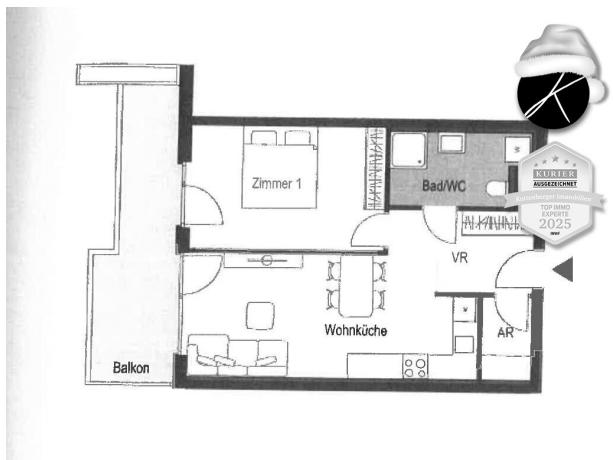
KI-bearbeitet



KI-bearbeitet









## Objektbeschreibung

### 5.Liftstock mit Balkon und 3 Minuten bis zur U3 Gasometer - Hippe, urbane Umgebung.

Die moderne Wohnhausanlage bietet eine kleine Shopping Mall, einen Kindergarten, Gemeinschaftsräume, Park

mit Sitzgelegenheit, kleinen Supermarkt.

Heizung/Warmwasser: Fernwärme (Fußbodenheizung), Vertrag mit Energieanbieter durch Mieter.

Am Weg zur U3 Gasometer kommen Sie am Gourmet-Spar, Kino Hollywood Megaplex, Bank Austria, asiatischen Lebensmitteln, Cafe/Restaurant, Biker-Shop und einem Geschäft für Hochzeitskleidung vorbei.

Eckdaten:

- Wohnfläche ca. 49 m<sup>2</sup> plus Balkon mit ca.12 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer/Küche 20m<sup>2</sup> mit Zugang Balkon
- Schlafzimmer 14 m<sup>2</sup> mit Zugang Balkon
- modernes Badezimmer
- moderne Küche mit allen Geräten
- Vorzimmer
- praktischer Abstellraum
- moderner Keller

\*\*\*\*\*

## **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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap