

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



Objektnummer: 1723103-6

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	81,76 m ²
Keller:	5,07 m ²
Heizwärmebedarf:	34,65 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,88
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	222,40 €
USt.:	22,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice

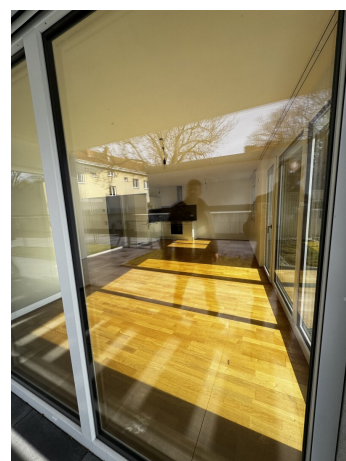




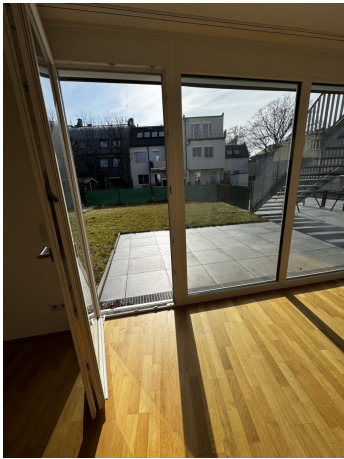


















Top 1.3



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**

- **Weißer 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,—)

Beratung und Besichtigungen sind selbstverständlich kostenlos und unverbindlich nur bei zu Stande kommen eines Rechtsgeschäftes wird ein Vermittlungshonorar - laut Maklerverordnung - in Rechnung gestellt (3% vom Kaufpreis zzgl 20% MwSt)

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