

**Kompakt aufgeteilte 65 m<sup>2</sup> Dachwohnung (3 Zimmer) mit herrlicher 28,28 m<sup>2</sup>Terrasse (TOP 206)**



**Objektnummer: 1123206-3**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung - Dachgeschoß |
| <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>     | 64,12 m²              |
| <b>Zimmer:</b>         | 3                     |
| <b>Bäder:</b>          | 1                     |
| <b>WC:</b>             | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>      | 2                     |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 428.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b> | 141,06 €              |
| <b>USt.:</b>           | 14,11 €               |

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 1225007  
H +43 664 1225007  
F +43 1 9618101

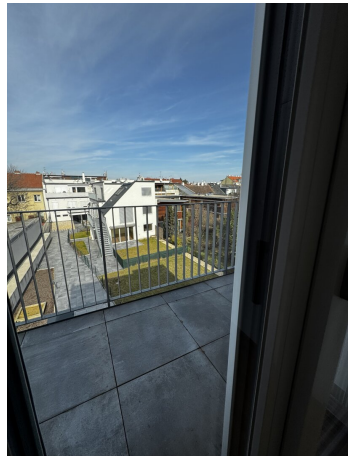
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



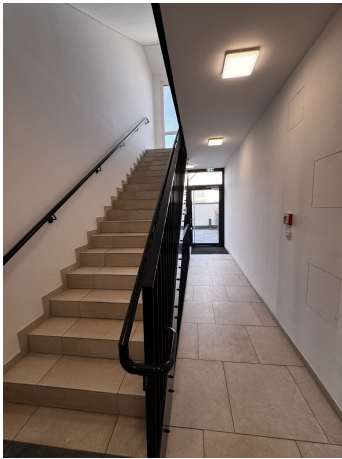














# Objektbeschreibung

## 1230 KETZERGASSE 99

Wohnen am Stadtrand - ein Konzept für jene, die ein Leben in einem überschaubaren Ort mit der Infrastruktur einer Großstadt suchen.

**TOP 6** : Diese **moderne 3-Zimmer-Wohnung** (mit 2 Schlafzimmer) hat eine Wohnfläche von insgesamt **64,12 m²** und 2 Terrassen mit **28,28 m²** bzw. **7,95 m²**.

### Raumaufteilung:

- 1 Wohnküchenbereich mit großer Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- 1 Schlaf-/Arbeitszimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

### Ausstattung:

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

- **Weißer Innentüren**
- **Sicherheitseingangstüre**
- **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 Bustationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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

**Perfektastraße :** Bus 61A, 64A

Beratung und Besichtigung sind selbstverständlich kostenlos. Nur bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes (Kaufvertrag) wird ein Honorar laut Maklergesetz in Rechnung gestellt.

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 <4.500m

### **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