

## **Perfekt aufgeteilte 2 Zimmer Neubauwohnung (BJ 2022) !**



**Objektnummer: 17239916**

**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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,88
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,88 €
<b>USt.:</b>	12,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Sailer**

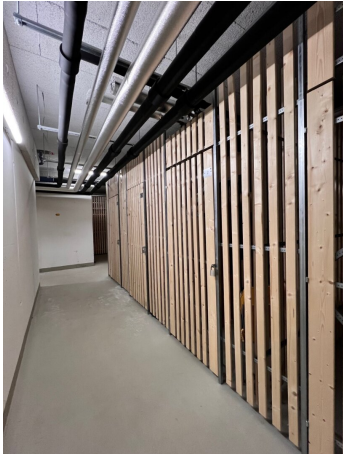
Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

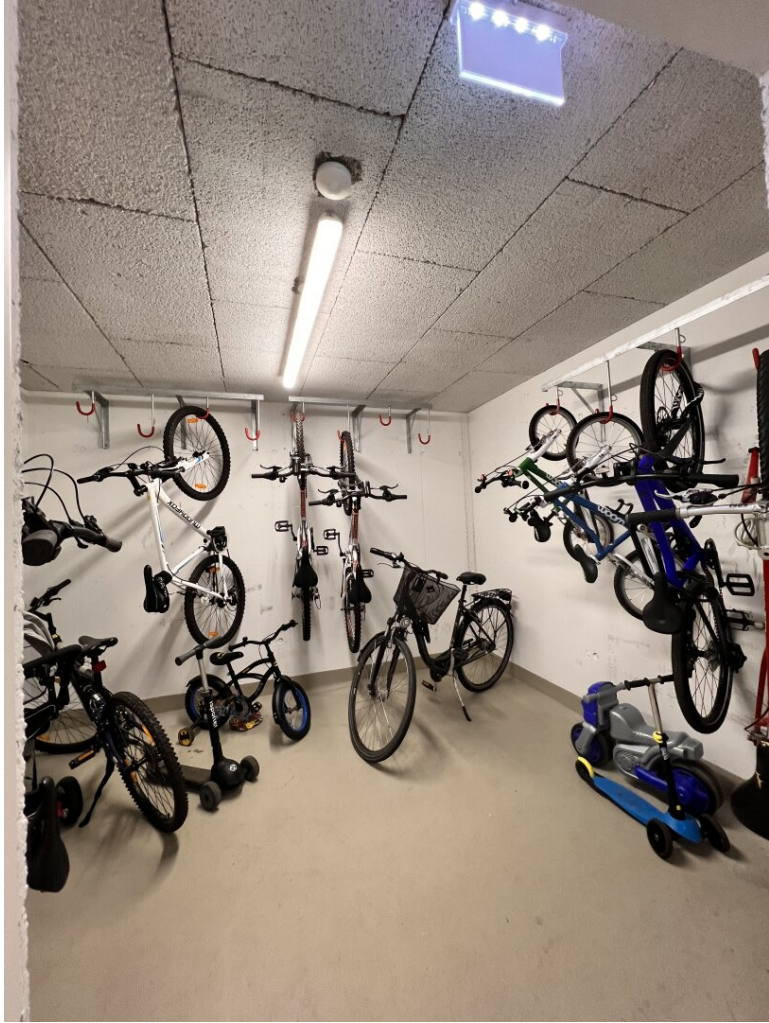
T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















# Objektbeschreibung

## 1230 KETZERGASSE 99

**TOP 1.6 : Moderne 2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **47,52 m<sup>2</sup>** im **1.Liftstock** in einem Gebäude das **2022 neu errichtet wurde.**

### Raumaufteilung:

- 1 Wohnküchenbereich
- 1 Schlafzimmer
- großes Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Vorzimmer
- Kellerabteil
- Der Kauf von einem Garagenplatz in der hauseigenen Garage ist möglich.

### Ausstattung:

- **Inklusive Küche** mit allen Geräten
- **Außenbeschattung**

- **Kühlung im Sommer mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Moderne Hauszentralheizung** (Wärmepumpe in Kombination mit Gas-Brennwertgerät)
- **Parketten in allen Räumen**
- **Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen**
- **Weißer Innentüren**
- **Sicherheitseingangstüre**
- **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

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 <3.000m

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