

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Wohnung mit exklusiven Direktzugang vom Aufzug in die Wohnung - gute Lage - Nähe U 6 Siebenhirten



Objekt-Nr. OM-392315

#### Wohnung

Vermietung: **1.265 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sabine Hackl

Ketzergrasse 30  
1230 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.795 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft wurde 2024 komplett neu errichtet.

Es wurden 6 neue Wohnungen (barrierefrei), teilweise mit Balkonen und Terrasse zwischen 44 und 66 m<sup>2</sup> errichtet.

Alle Wohnungen sind mit Bodenheizung und Klimaanlagen ausgestattet.

Die Böden sind mit hochwertigen Laminatbelag versehen;

bzw. Bad, WC Vorzimmer sind verfliesst.

Die Wasserverrechnung sowie Gas/Heizung wird quartalsweise von der Fa. ISTA extra abgelesen und je nach Verbrauch direkt mit dem Mieter verrechnet.

Strom meldet der Mieter auf seinen Namen und seine Kosten an und verrechnet mit dem E-Werk.

## Ausstattung

Exklusiver Direktzugang vom Aufzug in die Wohnung, mittels Chipkarte.

Wohnung Top 6 befindet sich im 2 OG / 65,40 m<sup>2</sup>

mit 2 Balkone 7,99m<sup>2</sup> / 5,05m<sup>2</sup>

Vorraum, offene Wohnküche, Schlafzimmer, Kabinett/Büro, Bad - (Waschmaschinenanschluss), WC extra

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei Interesse und für weitere Informationen steht Ihnen Frau Hackl gerne unter Tel. +43 (01) 798 29 29 oder bundv@outlook.at zur Verfügung.

Besichtigungstermine sind nur nach Vorlage einer Selbstauskunft und Ausweiskopie möglich.

## Lage

Wohnen am Stadtrand - ein Konzept für jene, die ein Leben in einer ruhigen Gegend mit guter Infrastruktur suchen.

Der Neubau befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk und ist nur wenige Gehminuten von der Endstation U6 Siebenhirten entfernt.

In unmittelbarer Nähe sind Schulen/Kindergärten, Arztpraxen, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheke, Gastronomie zu Fuß gut erreichbar.

Die Autobahnen A2, A21 sowie S1 sind ebenso in wenigen Minuten bestens erreichbar.

Das Einkaufsparadies „Shopping City Süd“ ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomiebetrieben und Serviceeinrichtungen sowie zahlreiche Geschäfte.

### Öffentliche Verkehrsmitteln

(U6, Badner Bahn, Autobuslinien 207, 265, 266 )

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



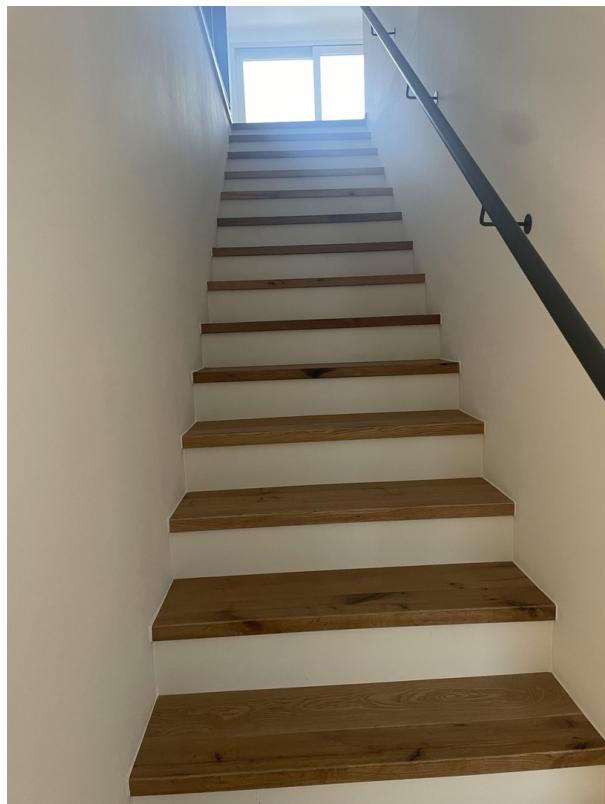
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.

