

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Gemütliche barrierefreie Single-Wohnung in guter Lage am Stadtrand



Objekt-Nr. OM-452481

#### Wohnung

Vermietung: **910 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sabine Hackl

Ketzergasse 30  
1230 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.730 €	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 Klimaanlage ausgestattet.

Die Böden sind mit hochwertigem Laminatbelag versehen;

bzw. Bad, WC Vorzimmer sind verflieset.

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

Die Wohnung befindet sich im 1 OG / 45 m<sup>2</sup>

mit Balkon ca 7 m<sup>2</sup>

Offene Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/WC - (Waschmaschinenanschluss)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei Interesse und für weitere Informationen steht Ihnen Frau Hackl gerne 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 Verkehrsmittel

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

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Baujahr	2024
HWB Energieklasse	A
fGEE Energieklasse	A

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

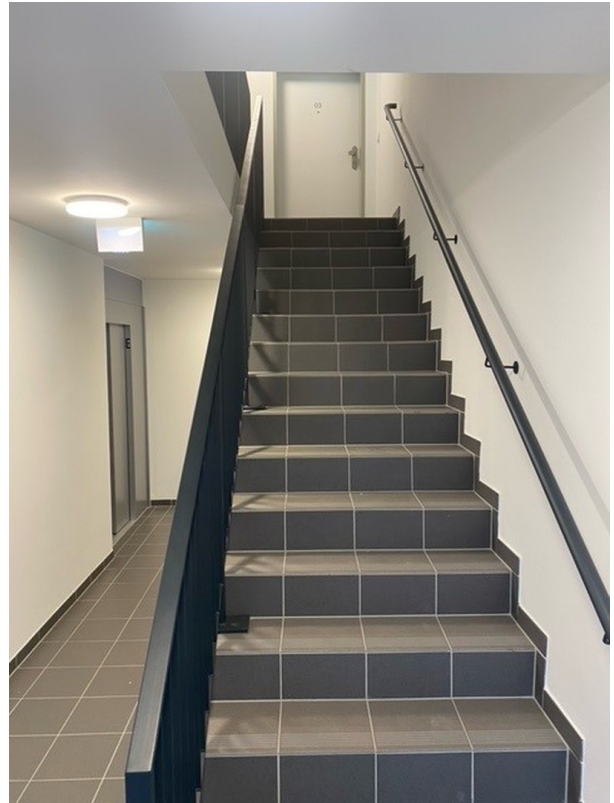
## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



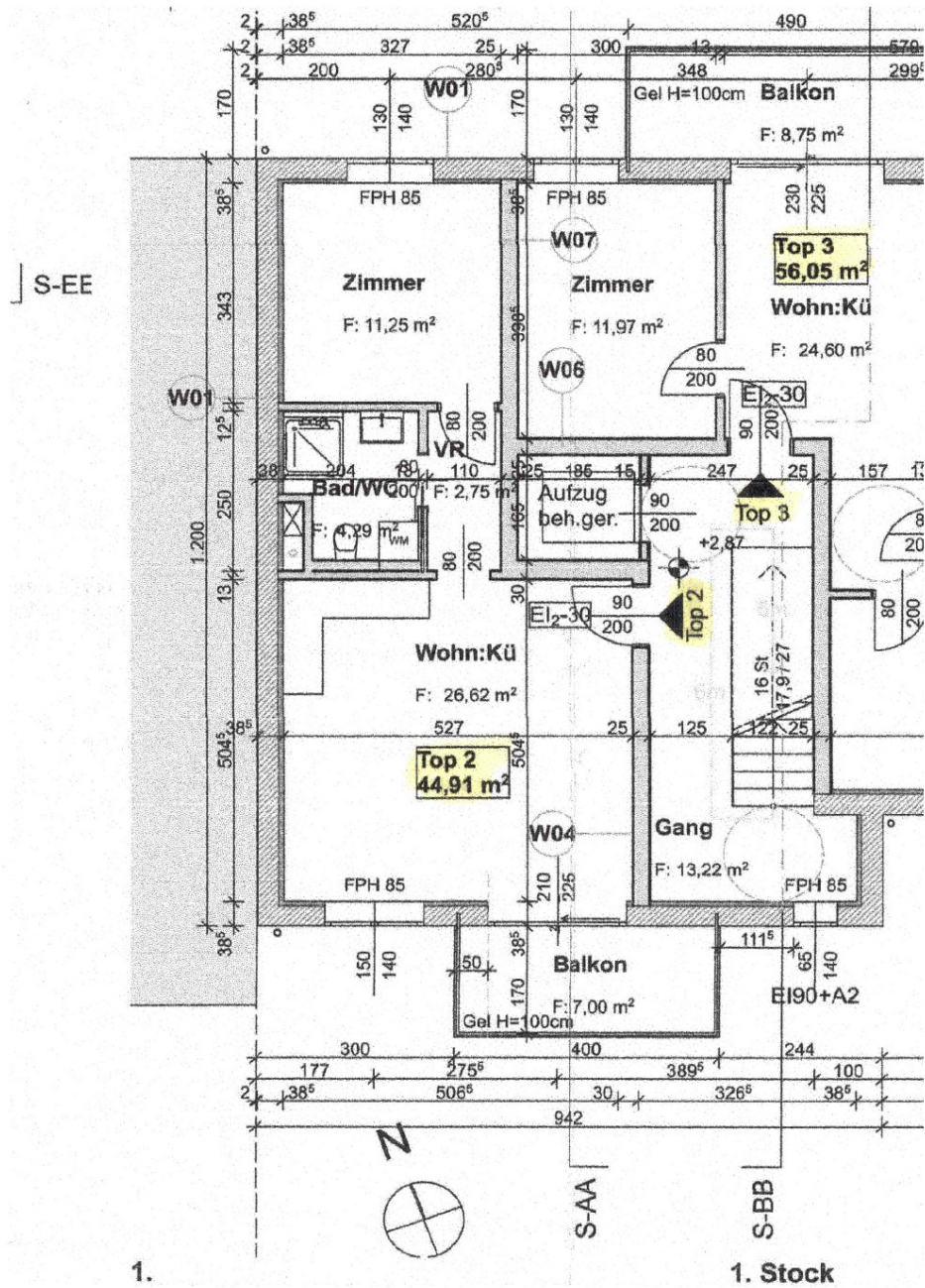
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



1.

1. Stock