



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 203186

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 439000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Alexander Lafenthaler

Tel: +43 664 1225007

lafenthaler@ticon.cc

Wohnfläche: 79.43m<sup>2</sup>

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



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  
Weiße 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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;3.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;6.500m  
Universität &lt;6.000m  
Höhere Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;2.000m  
Polizei &lt;2.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;3.500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 79.43m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas, Luftwärmepumpe,

hwbwert: 34.65m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.88m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 439000€

Nebenkosten: 222.4€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexander

Nachname: Lafenthaler

Tel.: +43 664 1225007

E-Mail: lafenthaler@ticon.cc