



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 205503

erstellt am : 14.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 479000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Alexander Lafenthaler

Tel: +43 664 1225007

lafenthaler@ticon.cc

Wohnfläche: 64.12m<sup>2</sup>

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



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 m<sup>2</sup> und 2 Terrassen mit 28,28 m<sup>2</sup> bzw. 7,95 m<sup>2</sup>.

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  
 Moderne Hauszentralheizung (Wärmepumpe in Kombination mit Gas-Brennwertgerät)  
 Parketten in allen Räumen  
 Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen  
 Weiße 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.  
 Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.  
 Infrastruktur /  
 Entfernungen  
 Gesundheit  
 Arzt &lt;lt;500m  
 Apotheke &lt;lt;500m  
 Klinik &lt;lt;2.000m  
 Krankenhaus &lt;lt;3.000m  
 Kinder &lt;lt; Schulen  
 Schule &lt;lt;500m  
 Kindergarten &lt;lt;1.000m  
 Universität &lt;lt;6.500m  
 Höhere Schule &lt;lt;6.000m  
 Nahversorgung  
 Supermarkt &lt;lt;500m  
 Bäckerei &lt;lt;500m  
 Einkaufszentrum &lt;lt;1.500m  
 Sonstige  
 Geldautomat &lt;lt;500m  
 Bank &lt;lt;500m  
 Post &lt;lt;2.000m  
 Polizei

&lt;2.000mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn  
&lt;3.500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;1.000mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 64.12m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerng: Gas, Luftwärmepumpe,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 479000€

Nebenkosten: 141.06€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexander

Nachname: Lafenthaler

Tel.: +43 664 1225007

E-Mail: lafenthaler@ticon.cc