

**FEELING HOME! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 6028**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 54,00 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 69,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                     |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 33,90 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 439.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 135,00 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 13,50 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH









## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 54 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei lichtdurchflutete Zimmer, bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sowohl einen gemütlichen Rückzugsort als auch einen einladenden Wohnbereich für gesellige Abende schaffen können. Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung wird Sie begeistern. Edler Echtholzparkett und moderne Fliesen verleihen den Räumen eine stilvolle Note. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kühlen Tagen, während die Zentralheizung auch im Winter für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das Bad ist mit einem Fenster ausgestattet und überzeugt mit sowohl einer Badewanne als auch einer Dusche – ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen oder schnell frisch zu machen.

Ein absolutes Highlight ist die traumhafte Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Grünblick eröffnet. Hier können Sie entspannen und die Seele baumeln lassen, während Sie den Blick über die idyllische Umgebung schweifen lassen. Genießen Sie die frische Luft und die Sonnenstrahlen – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende mit Freunden.

Die Umgebung lässt ebenfalls keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind ganz in der Nähe, sodass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Familienfreundliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Umgebung.

Gegen einen Aufpreis von 38.000€ kann eine Tiefgaragenplatz erworben werden.

### Highlights

- Grünruhelage
- Echtholz Parkett
- Feinsteinzeug Fliesen
- Feinsteinzeug Fußboden
- Walk in Dusche
- Fußbodenheizung

Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieser exquisiten Dachgeschoßwohnung zu wohnen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues

Zuhause wartet auf Sie

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap