

ERSTBEZUG! FEELING HOME!



Objektnummer: 6136

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.064,10 €
Betriebskosten:	113,19 €
Heizkosten:	83,30 €
USt.:	39,30 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Jochen Schön



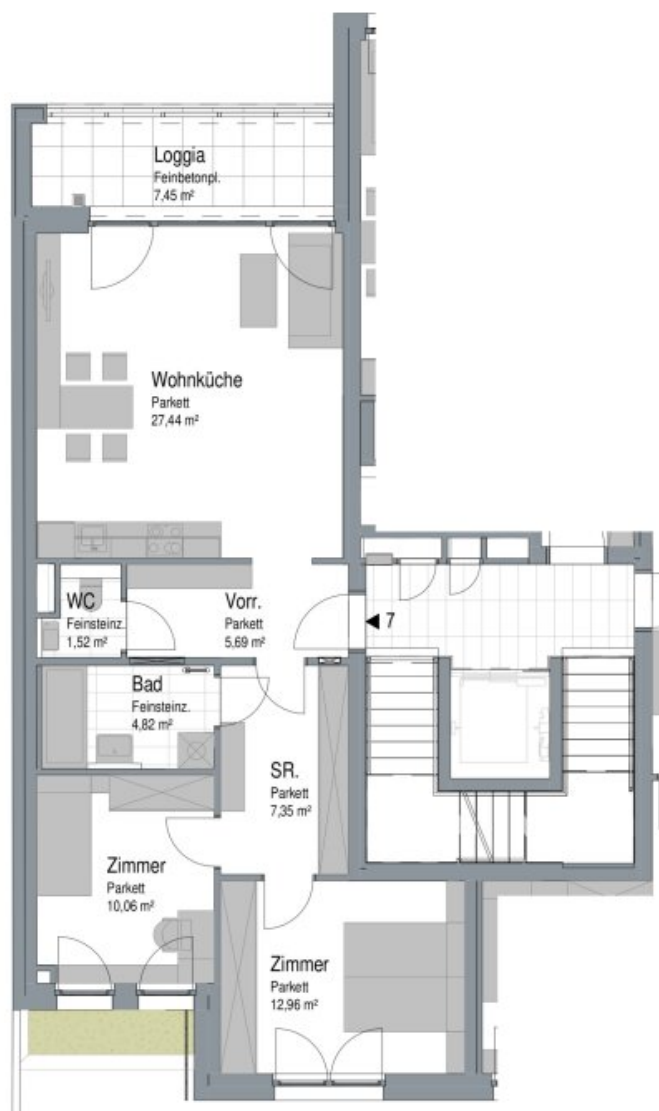






Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, insbesondere infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiven Maßnahmen, bleiben vorbehalten. Möblierungen sind rein illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Vertrages.

WS
WERTSECURE
Wertorientierte Immobilien



TOP 7 3-Zimmer



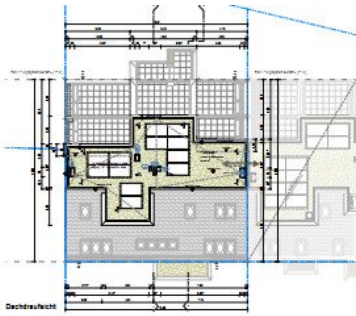
69,84 m²
Loggia 7,45 m²



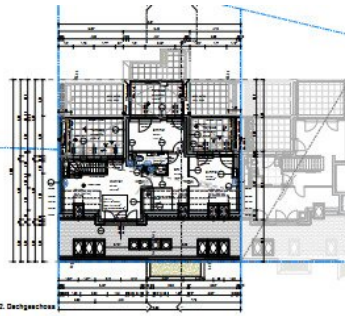
ALTMANNSDORFERSTRASSE 188,
1230 Wien

2. Stock

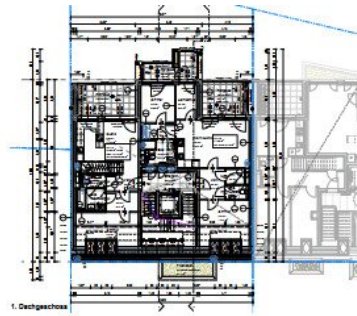




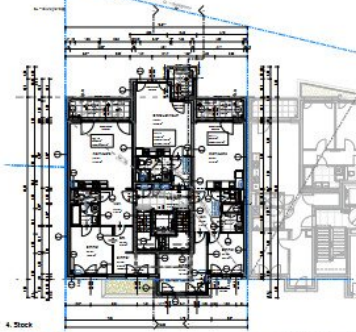
Dachterrasse



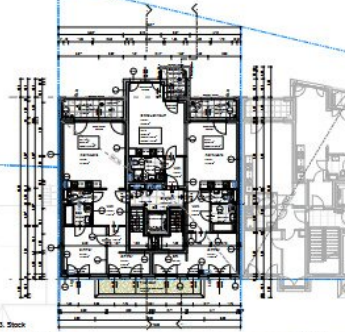
2. Dachgeschoss



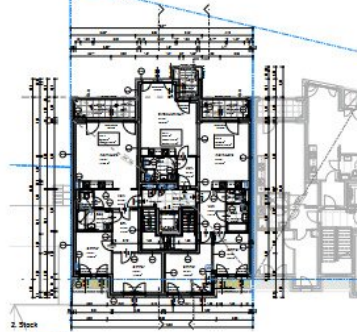
1. Dachgeschoss



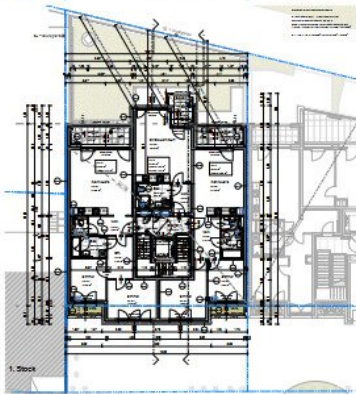
4. Stock



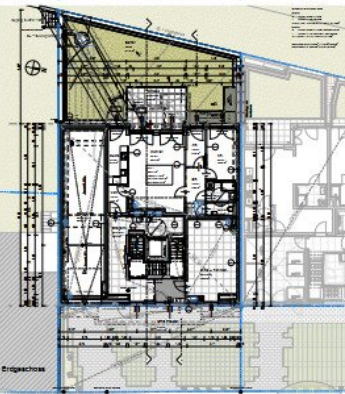
3. Stock



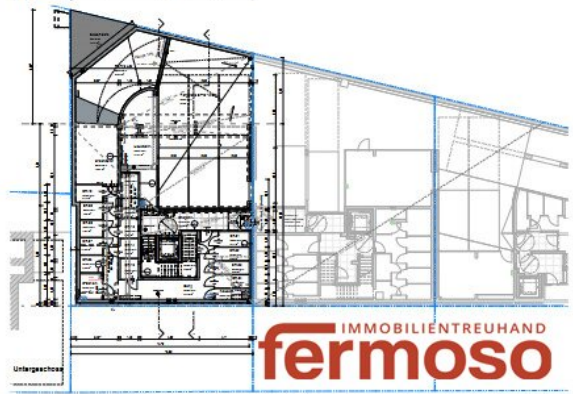
2. Stock



1. Stock



Erdgeschoss



Untergeschoss

Technische Daten									
Bezeichnung	Einheit	Wert	Einheit	Wert	Einheit	Wert	Einheit	Wert	Einheit
Baujahr		2011							
Bauweise		Massivbau							
Grundfläche	m²	1.200,00							
Baufläche	m²	1.200,00							
Bruttovolumen	m³	1.200,00							
Nettovolumen	m³	1.200,00							
Bruttogeschossfläche	m²	1.200,00							
Nettogeschossfläche	m²	1.200,00							
Bruttogeschossvolumen	m³	1.200,00							
Nettogeschossvolumen	m³	1.200,00							
Bruttogeschossenergie	kWh	1.200,00							
Nettogeschossenergie	kWh	1.200,00							
Bruttogeschossklima	°C	1.200,00							
Nettogeschossklima	°C	1.200,00							
Bruttogeschosswasser	l/s	1.200,00							
Nettogeschosswasser	l/s	1.200,00							
Bruttogeschossabwasser	l/s	1.200,00							
Nettogeschossabwasser	l/s	1.200,00							
Bruttogeschossstrom	kWh	1.200,00							
Nettogeschossstrom	kWh	1.200,00							
Bruttogeschosskälte	kWh	1.200,00							
Nettogeschosskälte	kWh	1.200,00							
Bruttogeschosswärme	kWh	1.200,00							
Nettogeschosswärme	kWh	1.200,00							
Bruttogeschossklima	°C	1.200,00							
Nettogeschossklima	°C	1.200,00							
Bruttogeschosswasser	l/s	1.200,00							
Nettogeschosswasser	l/s	1.200,00							
Bruttogeschossabwasser	l/s	1.200,00							
Nettogeschossabwasser	l/s	1.200,00							
Bruttogeschossstrom	kWh	1.200,00							
Nettogeschossstrom	kWh	1.200,00							
Bruttogeschosskälte	kWh	1.200,00							
Nettogeschosskälte	kWh	1.200,00							
Bruttogeschosswärme	kWh	1.200,00							
Nettogeschosswärme	kWh	1.200,00							

ANMERKUNGEN:
 - Alle Angaben sind ohne Gewähr.
 - Die Zeichnungen sind nur für den Bau zu verwenden.
 - Die Zeichnungen sind nur für den Bau zu verwenden.
 - Die Zeichnungen sind nur für den Bau zu verwenden.
 - Die Zeichnungen sind nur für den Bau zu verwenden.

STANDARDISATION:
 - Alle Angaben sind ohne Gewähr.
 - Die Zeichnungen sind nur für den Bau zu verwenden.
 - Die Zeichnungen sind nur für den Bau zu verwenden.
 - Die Zeichnungen sind nur für den Bau zu verwenden.
 - Die Zeichnungen sind nur für den Bau zu verwenden.

Objektbeschreibung

Diese Immobilie zum Erstbezug bietet Ihnen die perfekte Kombination aus zeitgemäßem Lebensstil und bester Erreichbarkeit. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Morgen in Ihrer stilvollen, neu gestalteten Wohnung aufwachen. Die lichtdurchfluteten Räume laden dazu ein, sich sofort wohlfühlen. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität zu bieten. Die moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung schaffen eine harmonische Atmosphäre, die sowohl für Paare als auch für Familien ideal ist.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur im näheren Umfeld. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten – alles ist in greifbarer Nähe. Auch Supermärkte sind schnell erreichbar, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und machen Sie den 23. Bezirk zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Hier erwarten Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Ihr neues Kapitel beginnt hier!

verfügbare Wohnungen[illegible]

Top 7, 2.OG	70m ²	3		7,5m ²			405.000 €	15%	465.900 €
Top 8, 3.OG	54m ²	2		6m ²			310.000 €	15%	365.620 €
Top 9, 3.OG	33m ²	1	1,5	2,5m ²			185.000 €	15%	212.800 €
Top 10, 3.OG	64m ²	2		8m ²			365.000 €	15%	419.460 €
Top 13, 4.OG	64m ²	2		8m ²			375.000 €	15%	431.500 €
Top 15, 1-2 DG	122m ²	4			45	1	660.000 €	15%	760.480 €

Die großzügige Wohnfläche von 70 m² bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Ob Sie eine stilvolle Wohnküche für gesellige Abende mit Freunden gestalten oder einen ruhigen Rückzugsort für sich allein schaffen möchten – hier können Sie alles nach Ihren Vorstellungen umsetzen. Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen höchste Qualität und modernes Wohnen. Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Fliesen und edles Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für behagliche Wärme sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, sodass Sie sich nach einem langen Tag in einem entspannenden Bad erholen können.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung bietet, sondern auch ein ideales Plätzchen für entspannte Stunden im Freien ist. Genießen Sie die Sonne auf Ihrer Loggia und lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen, während Sie den Blick ins Grüne schweifen lassen.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse finden Sie in der näheren Umgebung alles, was Sie brauchen. Arzt, Apotheke, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind fußläufig erreichbar und machen das Leben in dieser Wohnung besonders komfortabel.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie.

Niedrigenergiehaus

- **Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik**
- **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**
- **Hochwertiger Eichen- Paketboden mit Schweizerleiste**

- **Sonnenschutz mit Markise**
- **3 Fach Verglasung**
- **Vollausgestattete Markenküche**
- **Natürlich belichtetes Stiegenhaus**

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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap