

2 Zimmer Gartenidylle in urbaner Lage jetzt verfügbar



Objektnummer: 6211

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,63 m ²
Nutzfläche:	106,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,76 m ²
Keller:	2,21 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	340.032,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

Fermoso Immobilien Treuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien

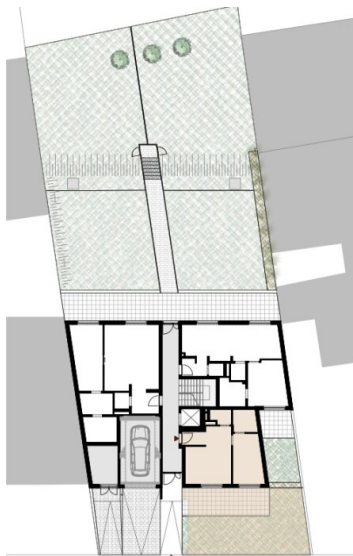
T +43 676 9261 529
H +43 676 9261 529

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



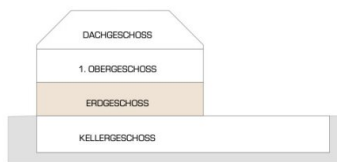


IMMOBILIENREHAND
fermoso



Kölbegeasse

ERDGESCHOSS M = 1:300

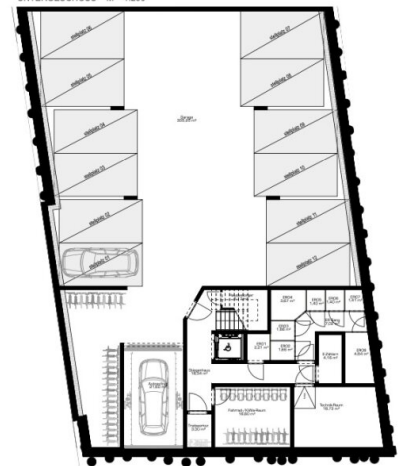


M = 1:300



M 1:100

UNTERGESCHOSS M = 1:200



ERDGESCHOSS

TOP 01

Wohnfläche	18,36 m²
Zimmer	12,04 m²
Bad	4,26 m²
Vorraum	2,54 m²
WC	2,34 m²
Terrasse	19,75 m²
Garten	44,76 m²

TOP 01 - GESAMT

NFL	39,63 m²
Terrasse	19,75 m²
Garten	44,76 m²



M 1:200

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen den Verkaufsstart einer besonders attraktiven Gartenwohnung im Rahmen eines hochwertigen Neubauprojekts im 23. Bezirk ankündigen zu dürfen
– **Fertigstellung im Herbst 2025.**

Die **Top 1** befindet sich im Erdgeschoss und vereint kompakte Wohnqualität mit großzügiger Freifläche – perfekt für Menschen, die Ruhe und Sonne schätzen.

Wohnen mit Garten: Ihre Highlights

- **Wohnfläche:** ca. 40 m²
- **Terrasse:** ca. 20 m²
- **Eigengarten:** ca. 45 m² – sonnige Süd-Ausrichtung
- **2 helle Zimmer + Terrasse & Garten**
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m
- **Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive**

Ausgestattet mit Liebe zum Detail

Innenausstattung:

- **3-Schicht Eichenparkett "CHALET 190"** in Wohnküche & Schlafzimmer (1900×190×3 mm, weiß beschichtete Sockelleisten)
- **Edle Feinsteinzeugfliesen (60×120 cm)** in Bad, Vorraum & WC
- **Feinsteinzeug-Wandfliesen (30×60 cm)** im WC
- **Fußbodenheizung & Kühlung über Betonkernaktivierung**
- **Raumweise steuerbar mit digitalem Thermostat**
- **Terrasse mit robusten Feinsteinzeugplatten (2 cm), verlegt im Splittbett**

- **Elektrische Außenbeschattung per Funkbedienung**
- **Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre (RC3)**
- **Verkabelte Alarmanlage im EG inkludiert**
- **Videogegegensprechanlage**
- **Wasseranschluss im Garten**

Energieversorgung:

- **Moderne Wärmepumpen** als zentrale Energiequelle
- **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung der Allgemeinbereiche

Optional steht ein **Tiefgaragenplatz** zur Verfügung – bequem erreichbar über Autolift, extra groß für komfortables Ein- und Aussteigen.

Top-Lage mit Rundumversorgung

Alle wichtigen Einrichtungen für den Alltag sind in wenigen Minuten erreichbar:

- **Supermarkt:** ca. 270 m
- **Einkaufszentrum:** ca. 350 m
- **Kindergarten:** ca. 600 m
- **Volksschule & Gymnasium:** ca. 150 m
- **Apotheke:** ca. 500 m
- **Arzt:** ca. 650 m
- **Bahnhof:** ca. 1.000 m
- **Straßenbahn:** ca. 600 m
- **U-Bahn:** ca. 2.000 m
- **Autobahnauffahrt:** ca. 350 m

- **Sport & Freizeit:** Radwege, Stadtwanderwege, Tennis- & Fußballplätze in direkter Umgebung

Für Besichtigungen stehe ich Ihnen 7 Tage die Woche, 24 Stunden zur Verfügung.

Dean Banovic

? db@fermoso.at

? +43 676 926 15 29

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap