

## Neubauwohnung 3 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen



**Objektnummer: 6353**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 65,26 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 15,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Gesamtmiete                   | 1.419,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.146,43 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.290,00 €                       |
| Betriebskosten:               | 117,47 €                         |
| USt.:                         | 129,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

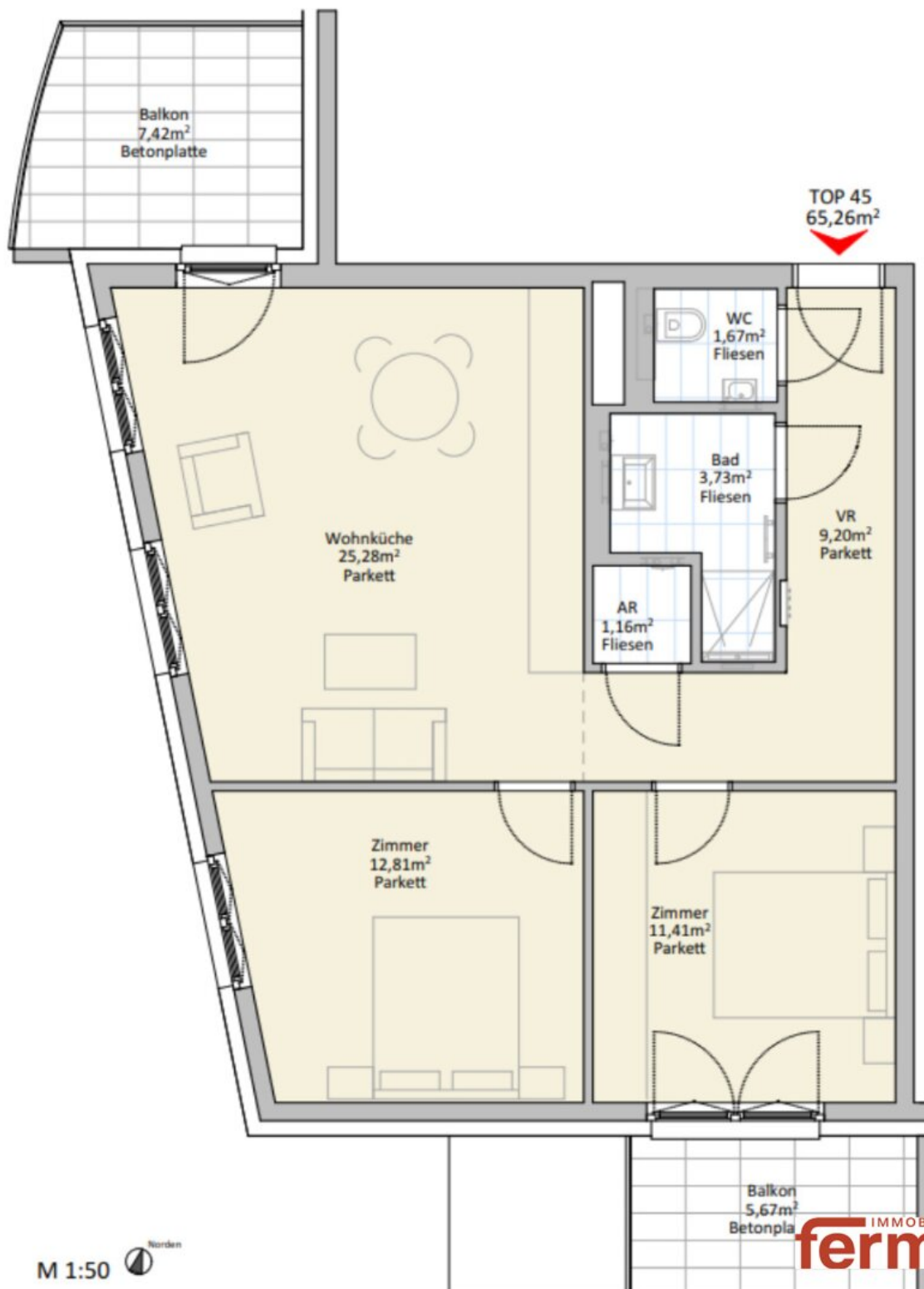


**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH







# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die zwei großzügigen Balkone, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bieten.

## **Raumaufteilung:**

- **Wohnküche (ca. 25 m<sup>2</sup>):** Heller, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon (ca. 7,4 m<sup>2</sup>) – perfekt für gesellige Stunden.
- **Schlafzimmer 1 (ca. 12,8 m<sup>2</sup>):** Ruhig gelegen, ideal als Elternschlafzimmer.
- **Schlafzimmer 2 (ca. 11,4 m<sup>2</sup>):** Praktisch geschnitten – perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Mit direktem Zugang zum zweiten Balkon (ca. 5,7 m<sup>2</sup>).
- **Badezimmer (ca. 3,7 m<sup>2</sup>):** Modern ausgestattet mit Badewanne.
- **Separates WC (ca. 1,7 m<sup>2</sup>).**
- **Abstellraum (ca. 1,2 m<sup>2</sup>):** Praktisch für Haushaltsgeräte und Stauraum.
- **Vorraum (ca. 9,2 m<sup>2</sup>):** Geräumig und einladend.

## **Highlights der Wohnung:**

- Zwei Balkone mit insgesamt über 13 m<sup>2</sup> Fläche
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- Offener, moderner Grundriss
- Abstellraum in der Wohnung
- Ideal für Paare, kleine Familien oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

## **Fazit:**

Diese Wohnung vereint optimale Raumaufteilung, helle Wohnräume und zwei Balkone für



höchste Lebensqualität. Ob als Eigenheim oder Anlage – hier finden Sie eine moderne und vielseitige Wohnlösung.

24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche

Dean Banovic

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 1529

**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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap