

**ERSTBEZUG! FEELING HOME!**



**Objektnummer: 6486**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	365.620,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.093,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	79,38 €
<b>Heizkosten:</b>	64,26 €
<b>USt.:</b>	28,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**





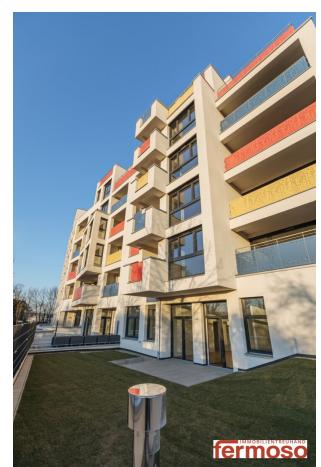
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



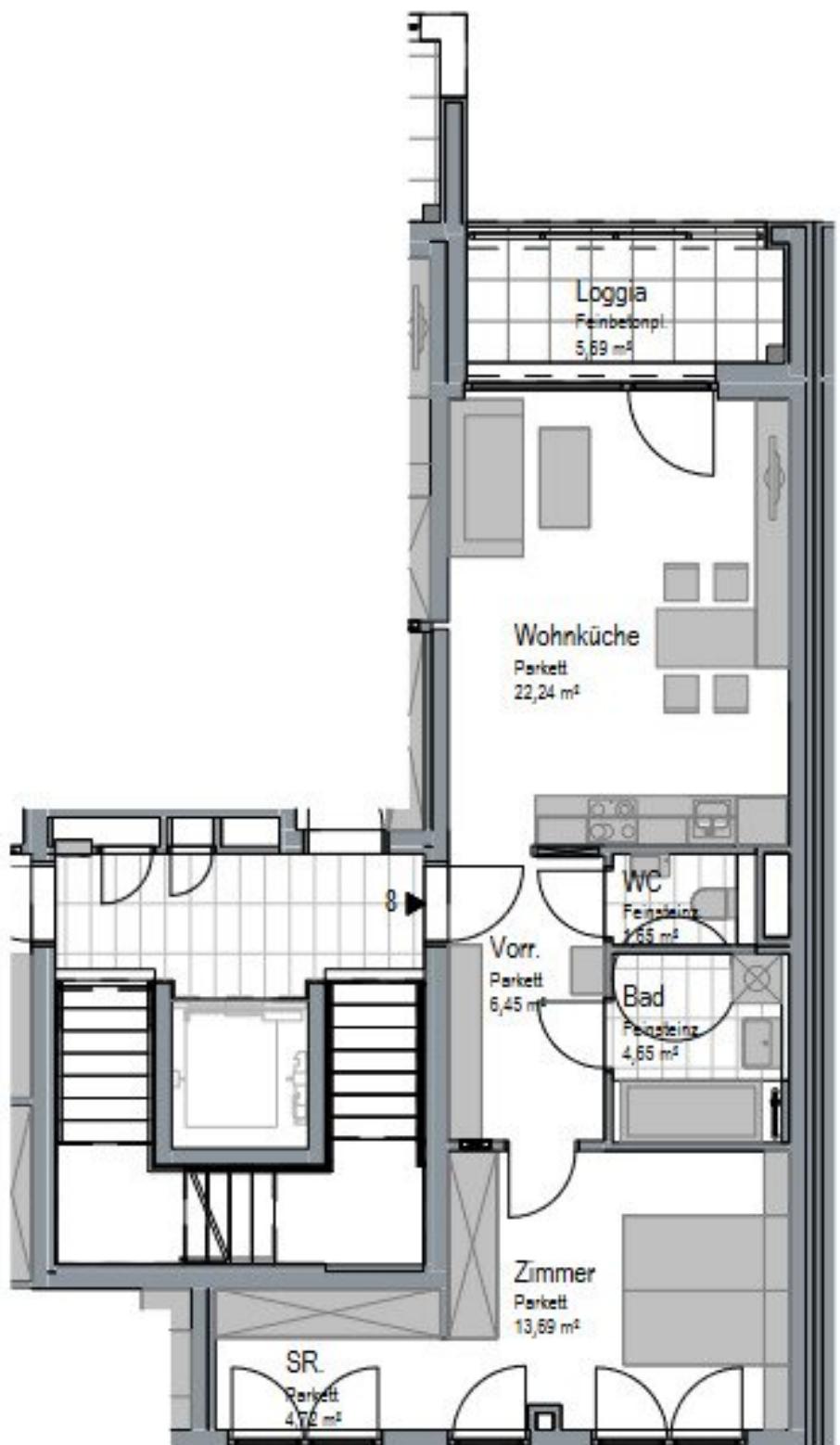
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**







IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



## 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 wohlzufühlen. 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

Wohnung	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Loggia	Terrasse	TG-Stellplatz	Preis netto	UST	Preis brutto
Top 2, 1.OG	59m <sup>2</sup>	3		6 m <sup>2</sup>			320.000 €	15%	367.240 €
Top 3, 1.OG	33m <sup>2</sup>	1	1,5m <sup>2</sup>	2,5m <sup>2</sup>			verkauft	-	verkauft
Top 4, 1.OG	70m <sup>2</sup>	3		7,5m <sup>2</sup>			395.000 €	15%	453.960 €
Top 5, 2.OG	59m <sup>2</sup>	3		6m <sup>2</sup>			330.000 €	15%	379.200 €
Top 6, 2.OG	33m <sup>2</sup>	1	1,5m <sup>2</sup>	2,5m <sup>2</sup>			185.000 €	15%	212.800 €

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

Diese charmante Vorsorgewohnung im 3. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnkonzept, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität. Mit einer großzügigen Fläche von 54 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern präsentiert sich diese Wohnung als perfekter Rückzugsort für Singles, Paare oder als attraktive Investitionsmöglichkeit. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie in ein frisch renoviertes und hochwertig ausgestattetes Zuhause einziehen. Genießen Sie die Annehmlichkeiten einer offenen Wohnküche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und Ihnen viel Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie bietet. Die Wohnung ist mit modernster Technologie ausgestattet, darunter Solarenergie, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Energiekosten senken kann.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, von der Sie einen herrlichen Grünblick genießen können. Hier können Sie entspannen, die Sonne genießen und die frische Luft im Freien erleben.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Dies macht diese Wohnung nicht nur zu einem perfekten Zuhause, sondern auch zu einer ausgezeichneten Investition in die Zukunft.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem Schmuckstück zu überzeugen!

**- 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