

Provisionsfrei! 2 Zimmer Gartenwohnung im 23. Bezirk



Objektnummer: 6537

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:	68,58 m ²
Nutzfläche:	170,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	83,10 m ²
Keller:	1,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

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

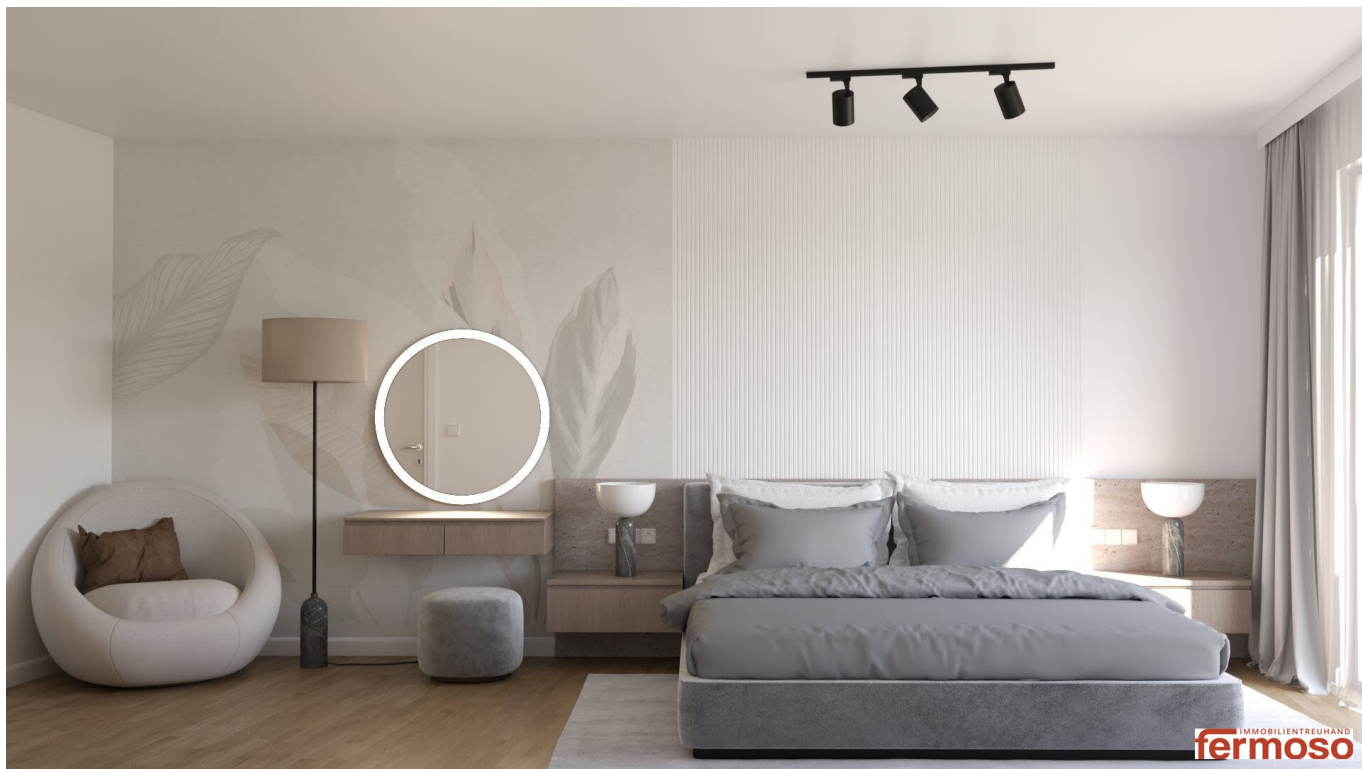


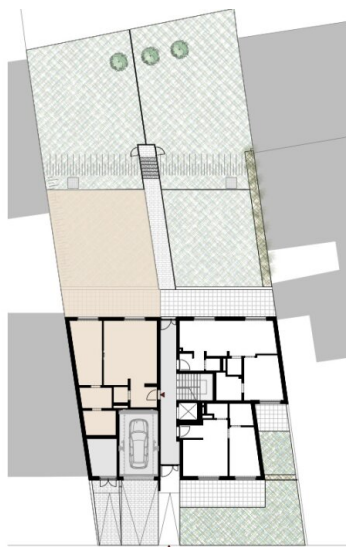






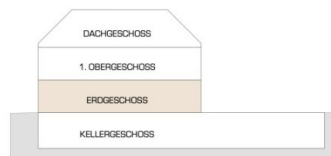




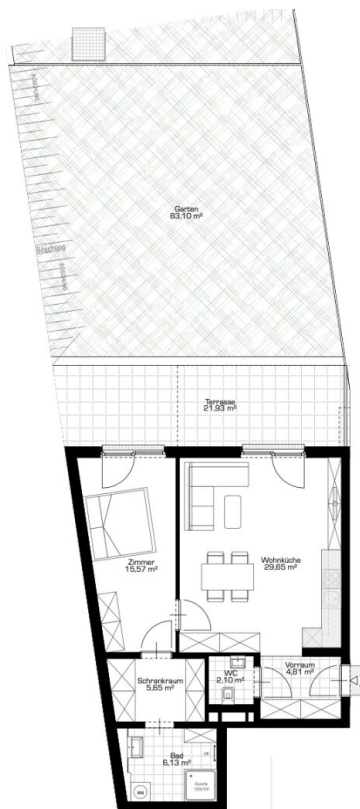


Kolbegasse

ERDGESCHOSS M = 1:300

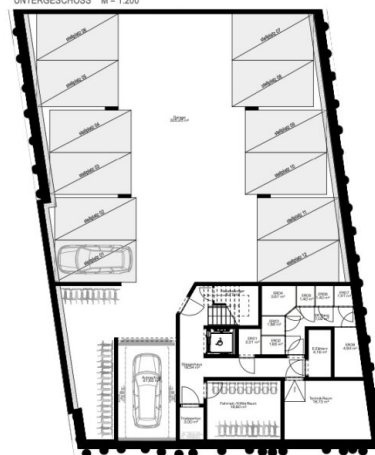


M = 1:300



M 1:100

UNTERGESCHOSS M = 1:200



ERDGESCHOSS

TOP 03

Wohnfläche	29,65 m²
Zimmer	15,57 m²
Bad	6,13 m²
Schlafraum	9,65 m²
Vorraum	4,81 m²
WC	2,10 m²
Terrasse	21,93 m²
Garten	83,10 m²

TOP 03 - GESAMT

NFL	63,91 m²
Terrasse	21,93 m²
Garten	83,10 m²



M 1:200

IMMOBILIENTREHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit großzügigem Grundriss und Schrankraum

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

in einem hochwertigen Wohnbauprojekt mit nur 11 Einheiten im 23. Bezirk erwartet Sie mit **Top 3** eine durchdacht geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung, die in puncto Raumgefühl, Ausstattung und Freifläche keine Wünsche offen lässt.

Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2025.

Raum für Leben – Die Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 64 m²
- **Terrasse:** ca. 22 m²
- **Eigengarten:** ca. 83 m²
- **2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche**
- **Schrankraum** als begehrter Stauraum – selten bei 2-Zimmer-Wohnungen
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m
- **Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive**

Ausstattungsdetails auf höchstem Niveau

- **Eichenparkett „CHALET 190“** (3-Schicht, geklebt, Dielenformat 1900 × 190 × 3 mm)
- Großformatige **Feinsteinzeugfliesen** in Bad, WC, Vorraum
- **Fußbodenheizung** und **Bauteilkühlung** über Betondecke
- **Digitale Raumthermostate** zur individuellen Steuerung
- **Elektrische Außenbeschattung** per Funkhandsender
- **Videogegensprechanlage**

- **Einbruchhemmende Eingangstüre (RC3)**
- **Alarmanlage im Erdgeschoss inkludiert**
- **Terrasse mit Feinsteinzeugplatten (2 cm), verlegt im Splittbett**
- **Garten mit Wasseranschluss**
- **Zentrale Energiequelle über moderne Wärmepumpen**
- **Photovoltaikanlage zur Versorgung der Allgemeinbereiche**

Optional: Großzügiger Tiefgaragenplatz – erreichbar über Autolift.

Vorsorgen oder selbst einziehen? Beides möglich!

Die Wohnung eignet sich nicht nur für Eigennutzer, sondern ist durch ihre Größe, Ausstattung und Außenflächen auch **ideal zur Vermietung**. Gerne unterstützen wir Sie bei der **Erstvermietung** – sprechen Sie uns unverbindlich an.

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Stand Juli 2025)

Bei einem Finanzierungsbedarf von z. B. € 500.000,– ergibt sich:

- **Monatliche Fixzinsrate (10 Jahre):** ab € 2.123,–
- **Effektivzinssatz:** 3,8 % p.a.
- **Rate im Niedrigzinsszenario:** ab ca. € 1.695,–
- **Maximalszenario (Zinsobergrenze 6 %):** bis ca. € 2.776,–
- **Laufzeit:** bis zu 35 Jahre

Details richten sich nach Bonität und Eigenmitteln – gerne stellen wir den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her.

Beste Infrastruktur in Gehdistanz

- Supermarkt: ca. 270 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 350 m

- Kindergarten: ca. 600 m
- Volksschule & Gymnasium: ca. 150 m
- Arzt & Apotheke: ca. 500–650 m
- Öffentliche Anbindung (Bus, Straßenbahn, Bahn, U-Bahn): 75–2.000 m
- Freizeitangebote: Stadtwanderwege, Radstrecken, Tennisplatz, Fußballplatz

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