

**PREISREDUKTION! HOMEBASE! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 5482**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuehand 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>                   | 33,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 37,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                              |
| <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>                    | 185.000,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 5.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 48,51 €                        |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 39,18 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 7,83 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

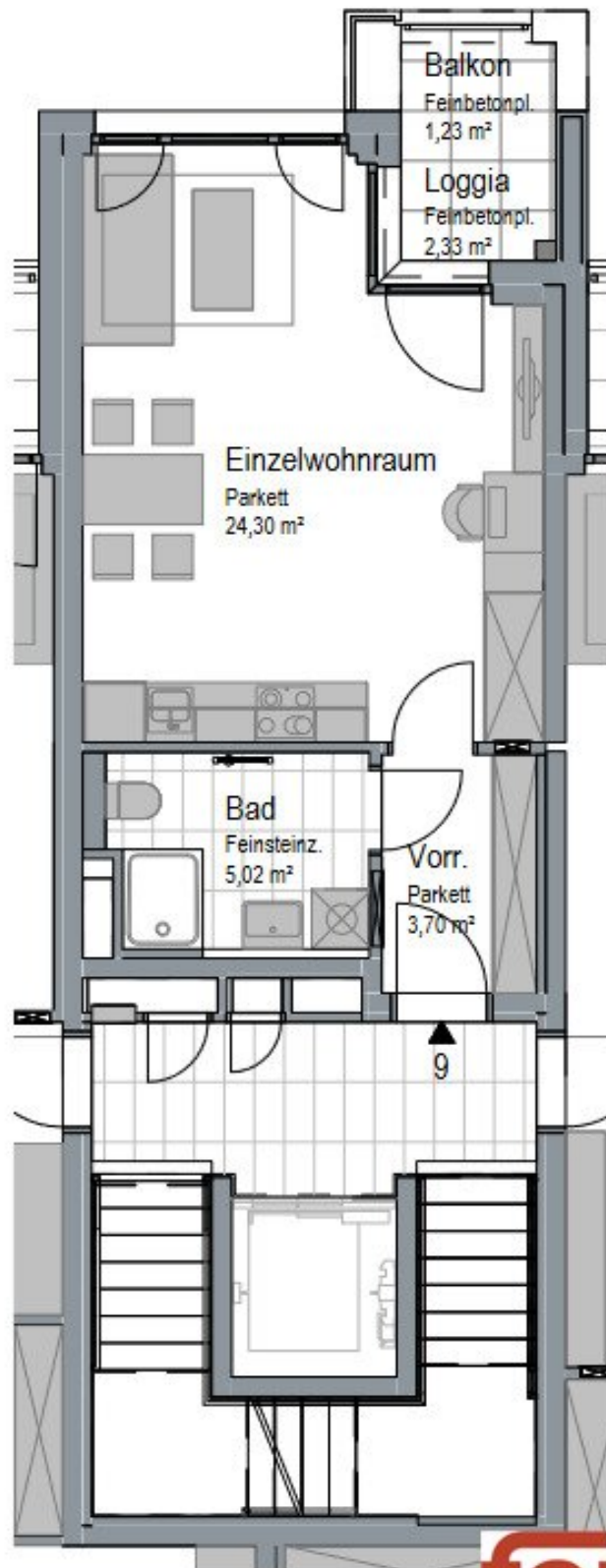












## Objektbeschreibung

Die Wohnungen befinden sich in einem modernen Neubau und besticht durch ihren hochwertige Ausstattung und ein durchdachte Raumkonzepte. Sie betreten die Wohnungen über einen großzügigen Flur, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereichen führt. Hier können Sie Ihre Einrichtungsträume verwirklichen und den Raum nach Ihren Vorstellungen gestalten. Bodentiefen Fenstern sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten zudem einen atemberaubenden Blick ins Grüne.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit mehreren Bus- und U-Bahnlinien in unmittelbarer Nähe erreichen Sie schnell und bequem das Stadtzentrum oder andere Bezirke. Auch der nahegelegene Bahnhof ermöglicht Ihnen einen schnellen Anschluss an den Fernverkehr. Für Autofahrer ist der Autobahnanschluss ebenfalls schnell erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

### 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,<br>4.OG   | 64m <sup>2</sup>  | 2 |  | 8m <sup>2</sup> |    |   | 375.000<br>€ | 15% | 431.500<br>€ |
| Top 15,<br>1-2 DG | 122m <sup>2</sup> | 4 |  |                 | 45 | 1 | 660.000<br>€ | 15% | 760.480<br>€ |

Auf 33m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung alles, was Sie zum Wohlfühlen brauchen. Der Erstbezug garantiert, dass alles in tadellosem Zustand ist und Sie die Möglichkeit haben, die Wohnung ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ein Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen einen herrlichen Grünblick bietet und ein idealer Ort zum Entspannen ist.

### Highlights

- **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**

**Sichern Sie sich jetzt Ihre Finanzierung mit einem Sollzinssatz von 3%**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**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