

**PROVISIONSFREI! LIFE STYLE SIEGER!**



**Objektnummer: 5698**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand 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>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	453.960,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.857,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,90 €
<b>Heizkosten:</b>	83,30 €
<b>USt.:</b>	37,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**



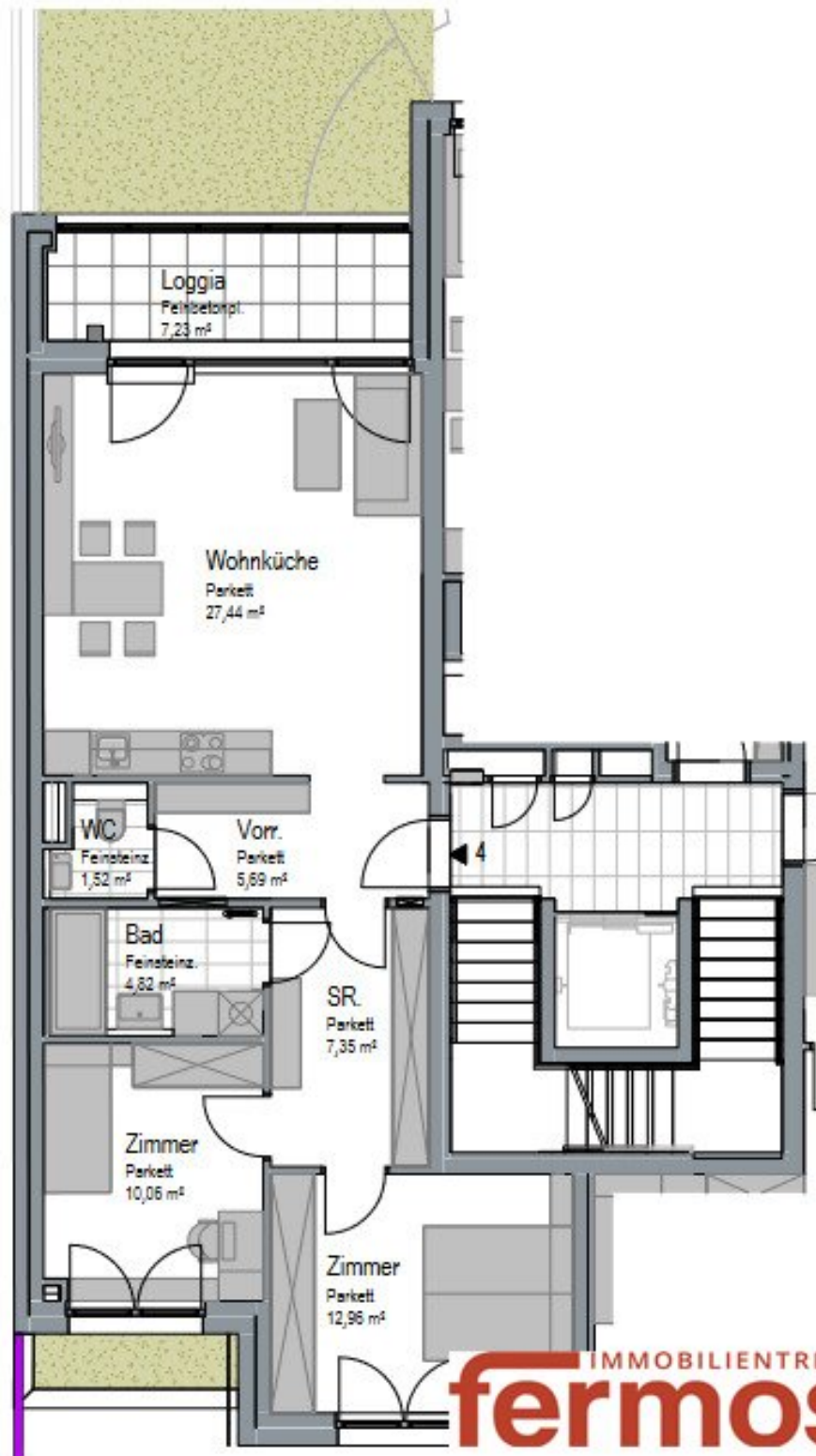












IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**







## Objektbeschreibung

Willkommen an einem Ort, der nicht nur durch seine hervorragende Lage, sondern auch durch seinen modernen Charme besticht. 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 wohlfühlen. 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 €

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen ein makelloses und modernes Wohnerlebnis. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkettböden, Solarenergie und Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eine energieeffiziente Nutzung. Die großzügige Wohnküche mit offener Küche ist der ideale Ort, um gemeinsam mit Freunden und Familie zu kochen und zu essen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, von der aus Sie einen herrlichen Grünblick genießen können. Hier können Sie entspannen, die Natur beobachten und den Alltagsstress hinter sich lassen. Der Westbalkon oder die Westterrasse bietet Ihnen ebenfalls die Möglichkeit, die Sonne zu genießen.

### **Hightlights**

- **Niedrigenergiehaus**
- **Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik**
- **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**
- **Hochwertiger Eichen- Paketboden mit Schweizerleiste**
- **Sonnenschutz mit Markise**
- **3 Fach Verglasung**
- **Vollausgestattete Küche**
- **Natürlich belichtetes Stiegenhaus**

**Sichern Sie sich jetzt Ihre Finanzierung mit einen 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