

## PROVISIONSFREI! DACHOASE GOOD VIBES!



**Objektnummer: 5776**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.210.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	790,00 €
<b>Heizkosten:</b>	135,00 €
<b>USt.:</b>	92,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

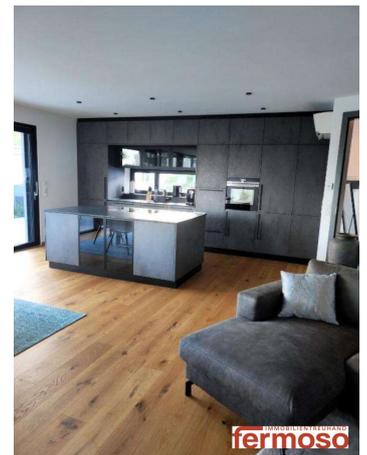
Fermoso Immobilientreuhand GmbH

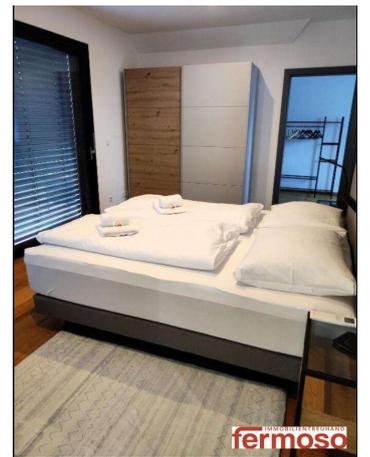
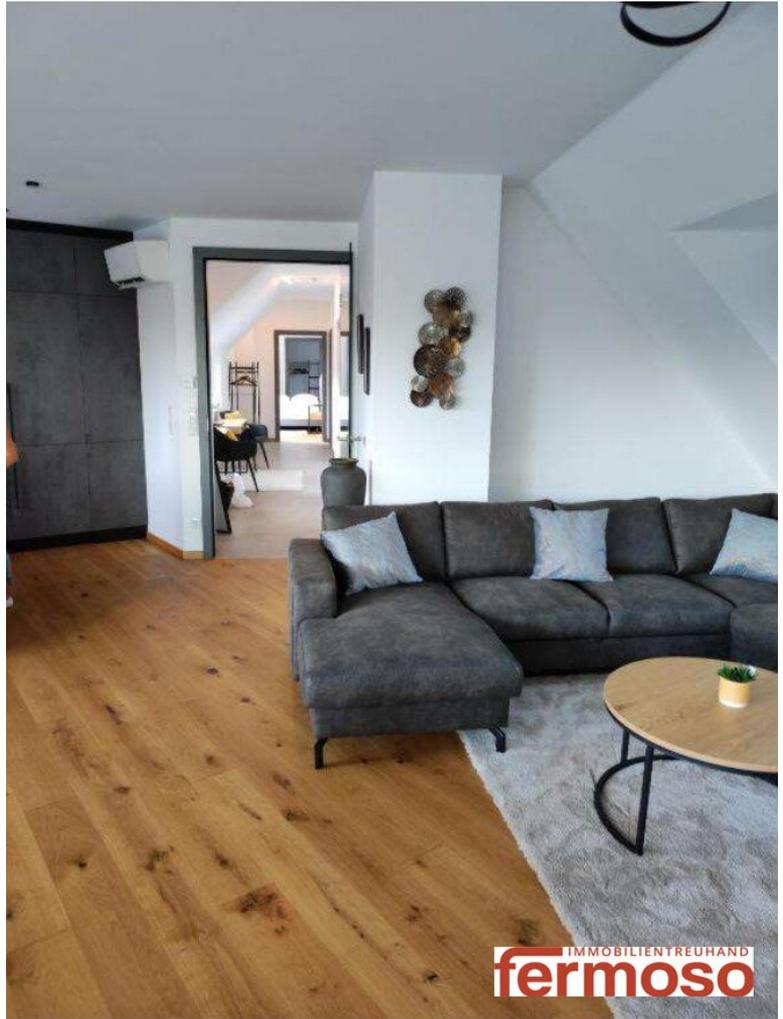
Erdbergstrasse 52-6  
1030 Wien

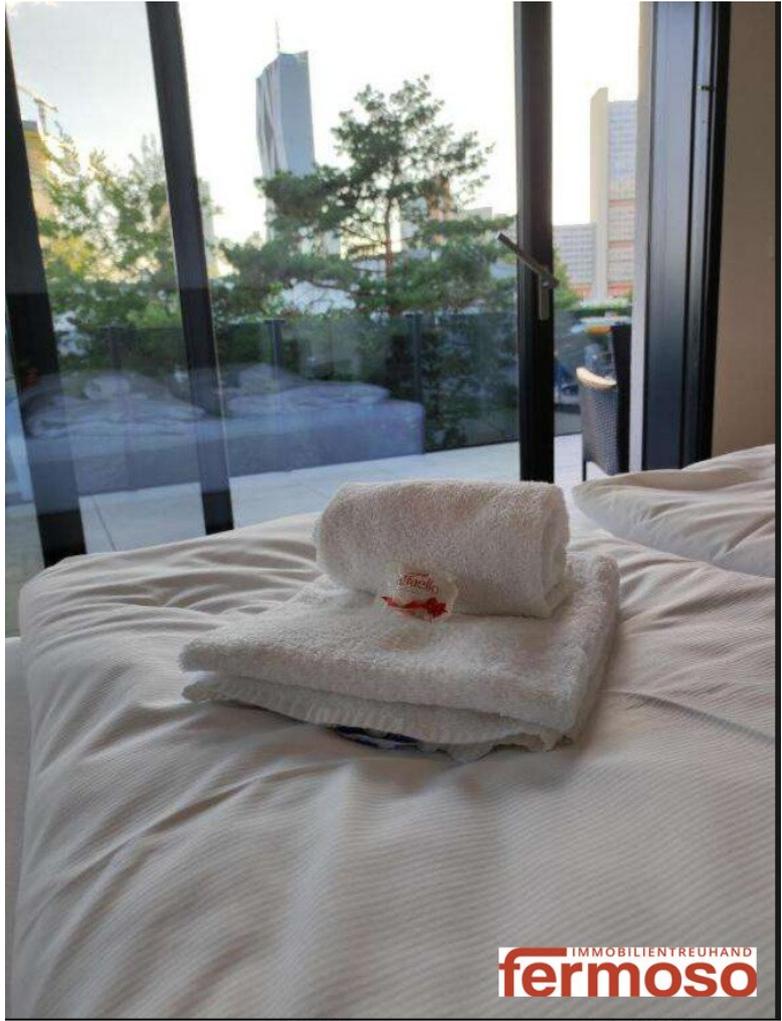
T +43 676 733 7206  
H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



**fermoso**

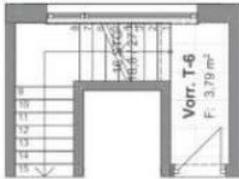
# TOP 6

0 5 10 m



## Nutzflächenaufstellung:

Vorraum: (OG)	3,79m <sup>2</sup>
Diele:	14,05m <sup>2</sup>
Wc:	3,45m <sup>2</sup>
Bad:	9,36m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	50,33m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	6,75m <sup>2</sup>
Büro	9,91m <sup>2</sup>
Schrankraum	10,42m <sup>2</sup>
Zimmer	17,06m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>125,12m<sup>2</sup></b>



## Kellerabteil:

FLÄCHE: 12,80m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Sie erwerben Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Genießen Sie den Luxus eines Erstbezugs, der es Ihnen ermöglicht, Ihre persönlichen Akzente zu setzen und in eine stilvolle, moderne Umgebung einzuziehen. Die großzügige Raumaufteilung mit 4 Zimmern bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Familienwohnung, Home-Office oder Gästezimmer. Die hochwertige Ausstattung dieser Immobilie spricht für sich: Fliesen und Parkett sorgen für eine stilvolle Optik, während die Fußbodenheizung und die Zentralheizung für wohlige Wärme in den kühleren Monaten sorgen. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gesellige Kochabende und bietet Ihnen den Raum, Ihre kulinarischen Fähigkeiten auszuleben.

Ein Highlight dieser Wohnung sind die zwei großzügigen Terrassen, die Ihnen einen herrlichen Grünblick bieten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Freunden auf Ihrer Terrasse grillen oder einfach die ruhige Atmosphäre genießen. Der Südbalkon ist der perfekte Ort, um morgens die ersten Sonnenstrahlen zu erhaschen und den Tag entspannt zu beginnen.

Die Lage dieser Immobilie ist ebenso überzeugend wie die Wohnung selbst. Dank einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile schnell und unkompliziert. Der Autobahnanschluss ist ebenfalls in der Nähe, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an das Umland ermöglicht.

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

**Es handelt sich um einen *Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit* und der Option zur Verlängerung. (Baurecht bis 2120)  
Baurechtszins ca.500€/Monat**

**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-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.