

**ERSTBEZUG! FEELING HOME!**



**Objektnummer: 5937**

**Eine Immobilie von Feroso 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>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	37,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	212.800,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.674,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	48,51 €
<b>Heizkosten:</b>	39,27 €
<b>USt.:</b>	17,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



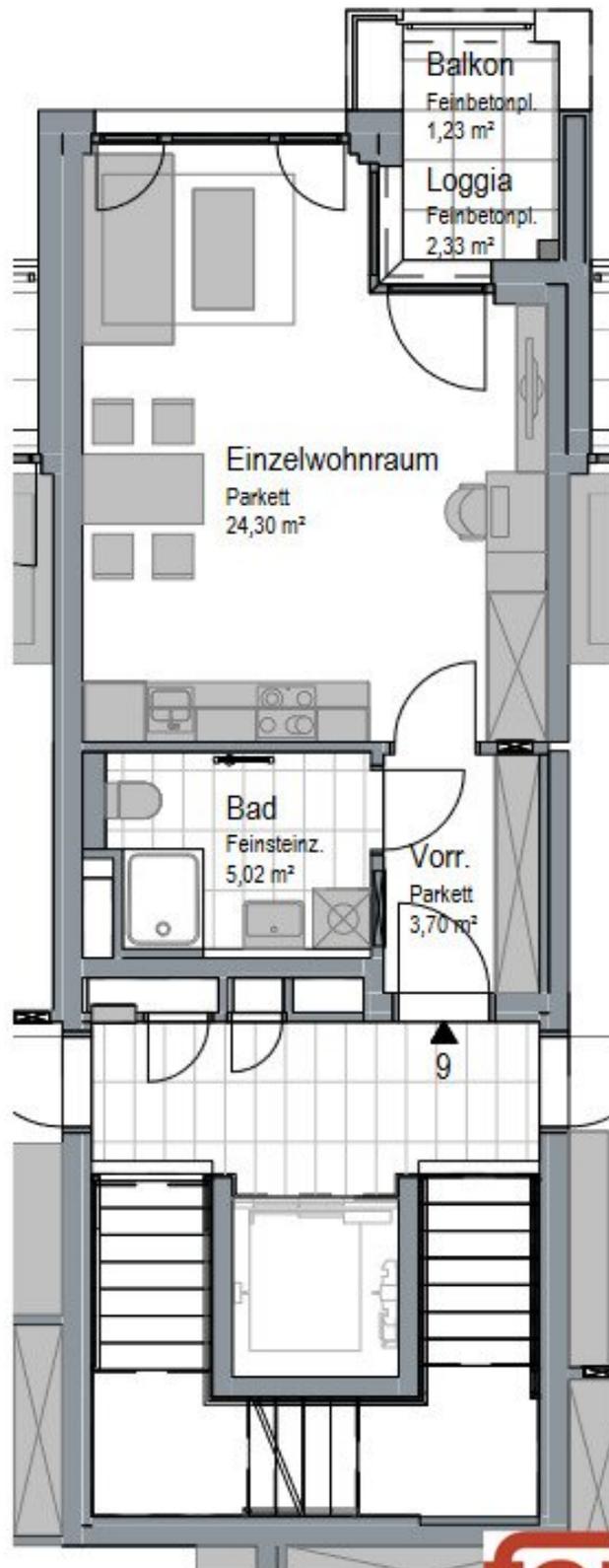
**Jochen Schön**

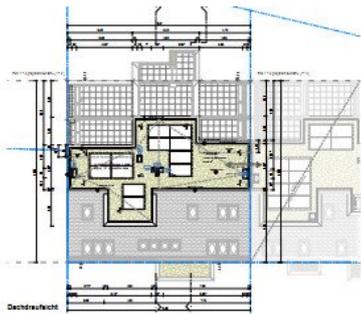




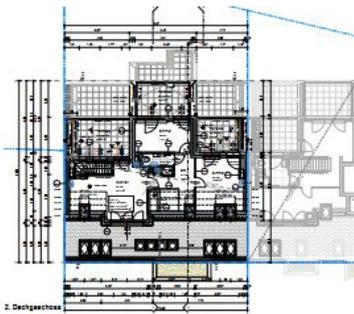




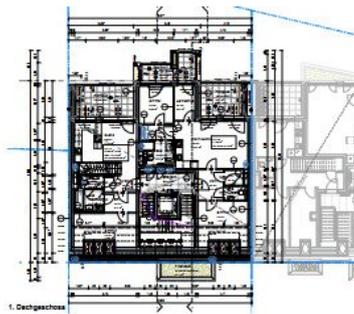




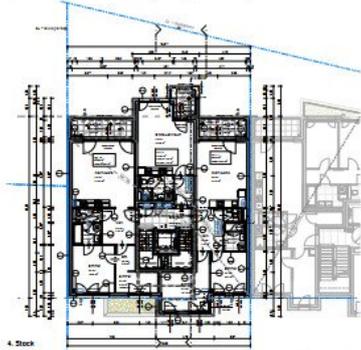
Dachstuhldecke



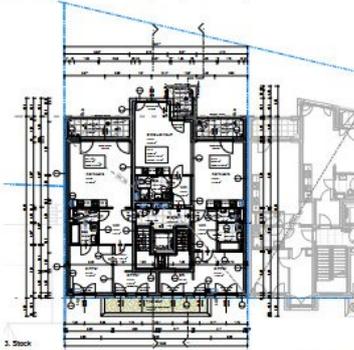
2. Dachgeschoss



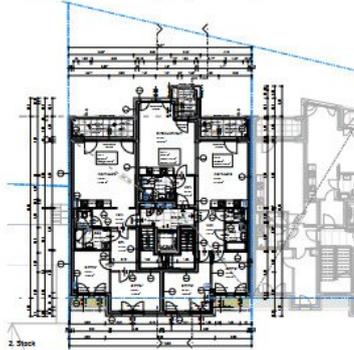
1. Dachgeschoss



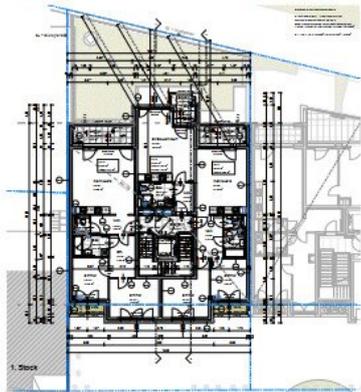
4. Stock



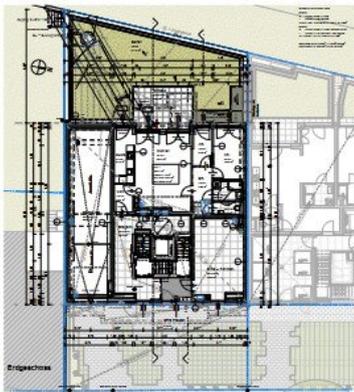
3. Stock



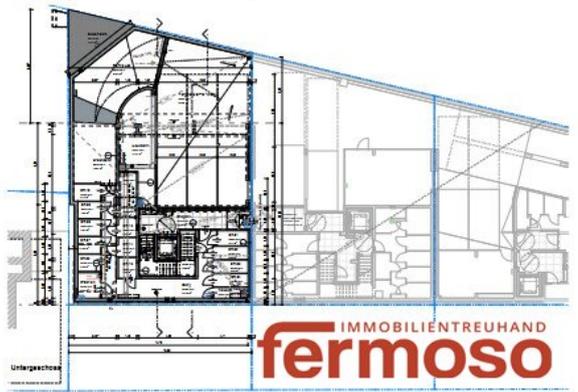
2. Stock



1. Stock



Erdgeschoss



Untergeschoss

Eigenschaften					
2. Variante	Wohnfläche	Grundfläche	Nettofläche	Bruttofläche	Baujahr
1.01	1.010	1.010	1.010	1.010	2010
1.02	1.020	1.020	1.020	1.020	2010
1.03	1.030	1.030	1.030	1.030	2010
1.04	1.040	1.040	1.040	1.040	2010
1.05	1.050	1.050	1.050	1.050	2010
1.06	1.060	1.060	1.060	1.060	2010
1.07	1.070	1.070	1.070	1.070	2010
1.08	1.080	1.080	1.080	1.080	2010
1.09	1.090	1.090	1.090	1.090	2010
1.10	1.100	1.100	1.100	1.100	2010
1.11	1.110	1.110	1.110	1.110	2010
1.12	1.120	1.120	1.120	1.120	2010
1.13	1.130	1.130	1.130	1.130	2010
1.14	1.140	1.140	1.140	1.140	2010
1.15	1.150	1.150	1.150	1.150	2010
1.16	1.160	1.160	1.160	1.160	2010
1.17	1.170	1.170	1.170	1.170	2010
1.18	1.180	1.180	1.180	1.180	2010
1.19	1.190	1.190	1.190	1.190	2010
1.20	1.200	1.200	1.200	1.200	2010
1.21	1.210	1.210	1.210	1.210	2010
1.22	1.220	1.220	1.220	1.220	2010
1.23	1.230	1.230	1.230	1.230	2010
1.24	1.240	1.240	1.240	1.240	2010
1.25	1.250	1.250	1.250	1.250	2010
1.26	1.260	1.260	1.260	1.260	2010
1.27	1.270	1.270	1.270	1.270	2010
1.28	1.280	1.280	1.280	1.280	2010
1.29	1.290	1.290	1.290	1.290	2010
1.30	1.300	1.300	1.300	1.300	2010
1.31	1.310	1.310	1.310	1.310	2010
1.32	1.320	1.320	1.320	1.320	2010
1.33	1.330	1.330	1.330	1.330	2010
1.34	1.340	1.340	1.340	1.340	2010
1.35	1.350	1.350	1.350	1.350	2010
1.36	1.360	1.360	1.360	1.360	2010
1.37	1.370	1.370	1.370	1.370	2010
1.38	1.380	1.380	1.380	1.380	2010
1.39	1.390	1.390	1.390	1.390	2010
1.40	1.400	1.400	1.400	1.400	2010
1.41	1.410	1.410	1.410	1.410	2010
1.42	1.420	1.420	1.420	1.420	2010
1.43	1.430	1.430	1.430	1.430	2010
1.44	1.440	1.440	1.440	1.440	2010
1.45	1.450	1.450	1.450	1.450	2010
1.46	1.460	1.460	1.460	1.460	2010
1.47	1.470	1.470	1.470	1.470	2010
1.48	1.480	1.480	1.480	1.480	2010
1.49	1.490	1.490	1.490	1.490	2010
1.50	1.500	1.500	1.500	1.500	2010

**Grunddaten**

Projektname: ...  
 Auftraggeber: ...  
 Standort: ...  
 Baujahr: ...  
 Bauart: ...  
 Bauweise: ...  
 Bauzustand: ...  
 Bauart: ...  
 Bauweise: ...  
 Bauzustand: ...

**Grunddaten**

Grundfläche: ...  
 Wohnfläche: ...  
 Bruttofläche: ...  
 Nettfläche: ...  
 Bruttowert: ...  
 Nettwert: ...  
 Grundwert: ...  
 Grundwert: ...  
 Grundwert: ...

## 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 €

Mit 34 m<sup>2</sup> bietet dieses lichtdurchflutete 1-Zimmer-Apartment auf der 3. Etage ausreichend Platz für Singles oder Paare, die das urbane Leben schätzen. Genießen Sie den Ausblick ins Grüne von Ihrem eigenen Westbalkon, der Ihnen nicht nur einen perfekten Platz zum Entspannen bietet, sondern auch die Möglichkeit, die Abendsonne zu genießen. Die offene Wohnküche ist der zentrale Treffpunkt dieser Wohnung. Sie ist mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet, was nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch pflegeleicht und langlebig ist. Die Fußbodenheizung und die moderne Zentralheizung garantieren Ihnen zu jeder Jahreszeit ein behagliches Wohngefühl. Dank der Solarenergie profitieren Sie zudem von einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Energieversorgung. Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse finden Sie in der Umgebung alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier wohnen Sie in einer lebendigen Nachbarschaft, die sowohl Ruhe als auch urbanes Leben bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

### **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