

**IHR NEUES LEBEN AM KAISERWASSER!  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 5998**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	689.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,00 €
<b>USt.:</b>	20,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.836,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10





# TOP 6



## Nutzflächenaufstellung:

Diele:	9,75m <sup>2</sup>
Wc:	1,48m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	20,01m <sup>2</sup>
Zimmer	11,07m <sup>2</sup>
Zimmer	11,15m <sup>2</sup>
Bad	4,75m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>58,21m<sup>2</sup></b>



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Die Wohnung im 1. Dachgeschoss ist ein Erstbezug und damit eine absolute Seltenheit auf dem Immobilienmarkt. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und sich in einem neuen, harmonischen Umfeld niederlassen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viel Gestaltungsfreiheit bieten. Egal, ob Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein Homeoffice oder ein kreatives Arbeitszimmer einrichten möchten – hier finden Sie den perfekten Raum für jede Lebenssituation. Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Edle Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen einen eleganten Charakter, während die Fußbodenheizung und Zentralheizung für ein angenehmes Raumklima sorgen. Die offene Wohnküche ist ein wahrer Traum für Hobbyköche und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen einen perfekten Rückzugsort nach einem langen Tag.

Besonders hervorzuheben sind die zwei großzügigen Terrassen, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Platz im Freien bieten, sondern auch einen einzigartigen Blick ins Grüne.

Optional kann eine Parkplatz mit 13.000€ erworben werden.

Baurechtszins: 258€/Monat, Laufzeit 100 Jahre

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Immobilie begeistern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

### AUSSTATTUNG

- Echtholzparket
- Feinsteinzeug 60x60
- Elektrischer Sonnenschutz
- Walk in Dusche
- Außenanschluss Terrasse
- 3-fach- verglaste Kunststoff- Alufenster
- Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap