

**PROVISIONSFREI! FREESTYLE!**



**Objektnummer: 6047**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                |
| <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>                   | 81,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 93,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 579.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 218,00 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 21,80 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH









IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Fläche von 81 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, Familien oder Menschen, die einfach mehr Platz und Komfort suchen. Die Innenausstattung der Wohnung überzeugt durch eine harmonische Kombination aus Fliesen und Parkett. Die Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima, während die zentrale Heizungsanlage auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die moderne Wohnküche, die offen in den Wohnbereich integriert ist, lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hier haben Sie genügend Platz, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten auszuleben und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu gestalten. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet Ihnen mit einer Badewanne den perfekten Ort zum Entspannen nach einem langen Tag.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der charmante Balkon, auf dem Sie entspannende Stunden im Freien verbringen und den herrlichen Grünblick genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit einem Glas Wein in der Hand die Ruhe und den Ausblick auf die umliegenden Grünflächen erleben.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Plus. Sie sind in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Egal, ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten – alles ist schnell erreichbar. Für Ihren Einkauf stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung zur Verfügung. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in kurzer Distanz, wodurch Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen:

Ein Tiefgaragenplatz kann für 38.000€ erworben werden

### Highlights

- Grünruhelage
- Echtholz Parkett
- Feinsteinzeug Fliesen
- Feinsteinzeug Fußboden
- Walk in Dusche
- Fußbodenheizung

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine moderne, gut ausgestattete Wohnung in einer der besten Lagen von Wien zu investieren. Lassen Sie sich von der Lebensqualität und der Vielfalt der Umgebung überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause!

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap