

ERSTBEZUG! FEELING HOME!



Objektnummer: 6141

Eine Immobilie von Fermoso Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Nutzfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	379.500,00 €
Kaufpreis / m²:	5.838,46 €
Betriebskosten:	86,73 €
Heizkosten:	70,21 €
USt.:	31,39 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



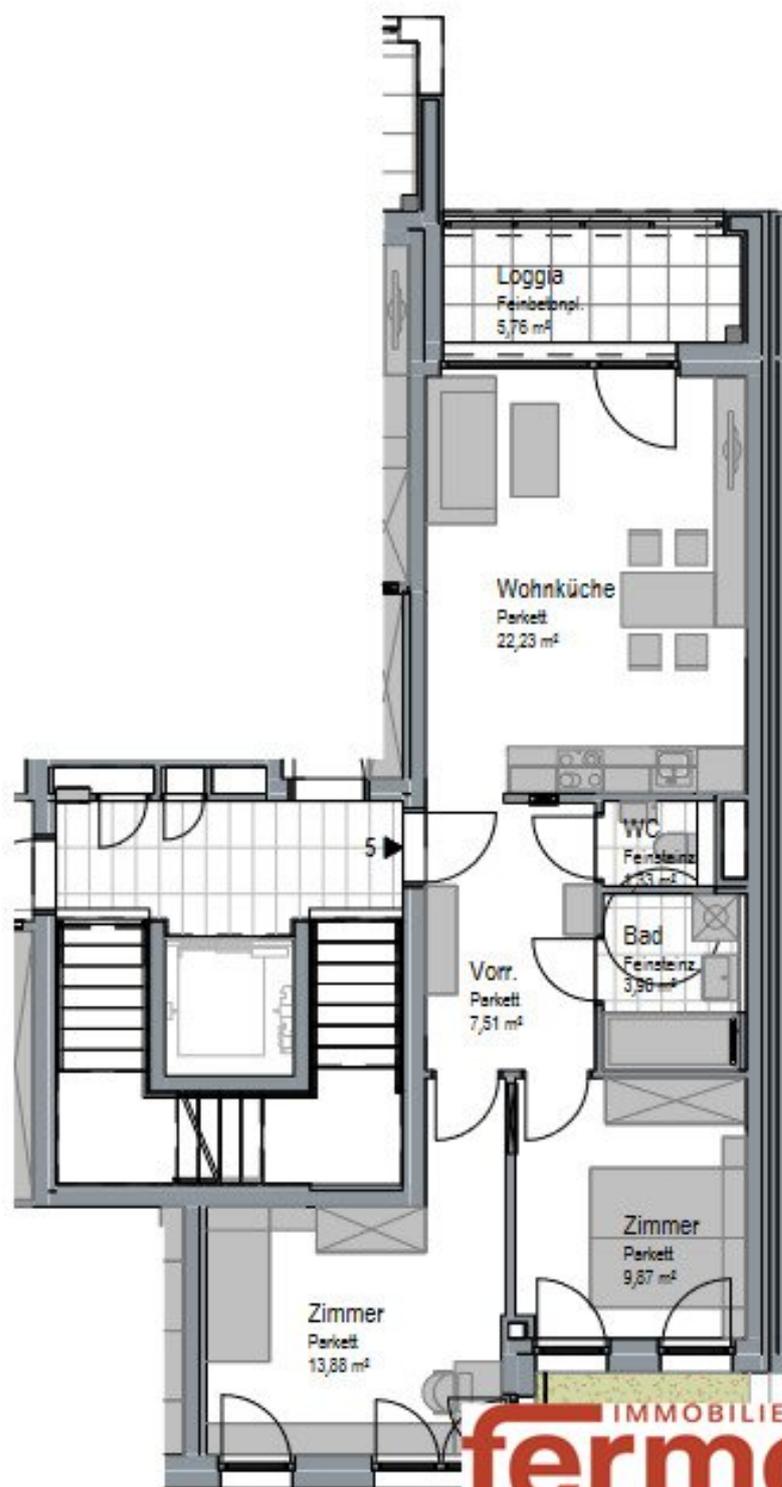
Peter Gruber











IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

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 ²	3		6 m ²			320.000 €	15%	367.240 €
Top 3, 1.OG	33m ²	1	1,5m ²	2,5m ²			verkauft	-	verkauft
Top 4, 1.OG	70m ²	3		7,5m ²			395.000 €	15%	453.960 €
Top 5, 2.OG	59m ²	3		6m ²			330.000 €	15%	379.200 €
Top 6, 2.OG	33m ²	1	1,5m ²	2,5m ²			185.000 €	15%	212.800 €
Top 7, 2.OG	70m ²	3		7,5m ²			405.000 €	15%	465.900 €
Top 8, 3.OG	54m ²	2		6m ²			310.000 €	15%	365.620 €
Top 9, 3.OG	33m ²	1	1,5	2,5m ²			185.000 €	15%	212.800 €

Top 10, 3.OG	64m ²	2		8m ²			365.000 €	15%	419.460 €
Top 13, 4.OG	64m ²	2		8m ²			375.000 €	15%	431.500 €
Top 15, 1-2 DG	122m ²	4			45	1	660.000 €	15%	760.480 €

Diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnkonzept, sondern auch eine Wohlfühl-ase. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 59 m², die sich in eine helle Wohnküche, zwei gemütliche Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne aufteilen, ist diese Wohnung perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass jeder Raum optimal genutzt werden kann und gleichzeitig ein harmonisches Wohngefühl vermittelt wird. Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die moderne Wohnküche ist einladend und perfekt für gesellige Kochabende mit Freunden oder der Familie.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Ausblick auf die grüne Umgebung bietet, sondern auch den perfekten Rückzugsort für entspannende Stunden im Freien darstellt. Genießen Sie den Sonnenuntergang auf Ihrem Westbalkon und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur wenige Schritte entfernt. Hier wohnen Sie harmonisch in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage, die Ihnen alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst das besondere Flair 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