

**ERSTBEZUG! FEELING HOME!**



**Objektnummer: 6138**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand 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



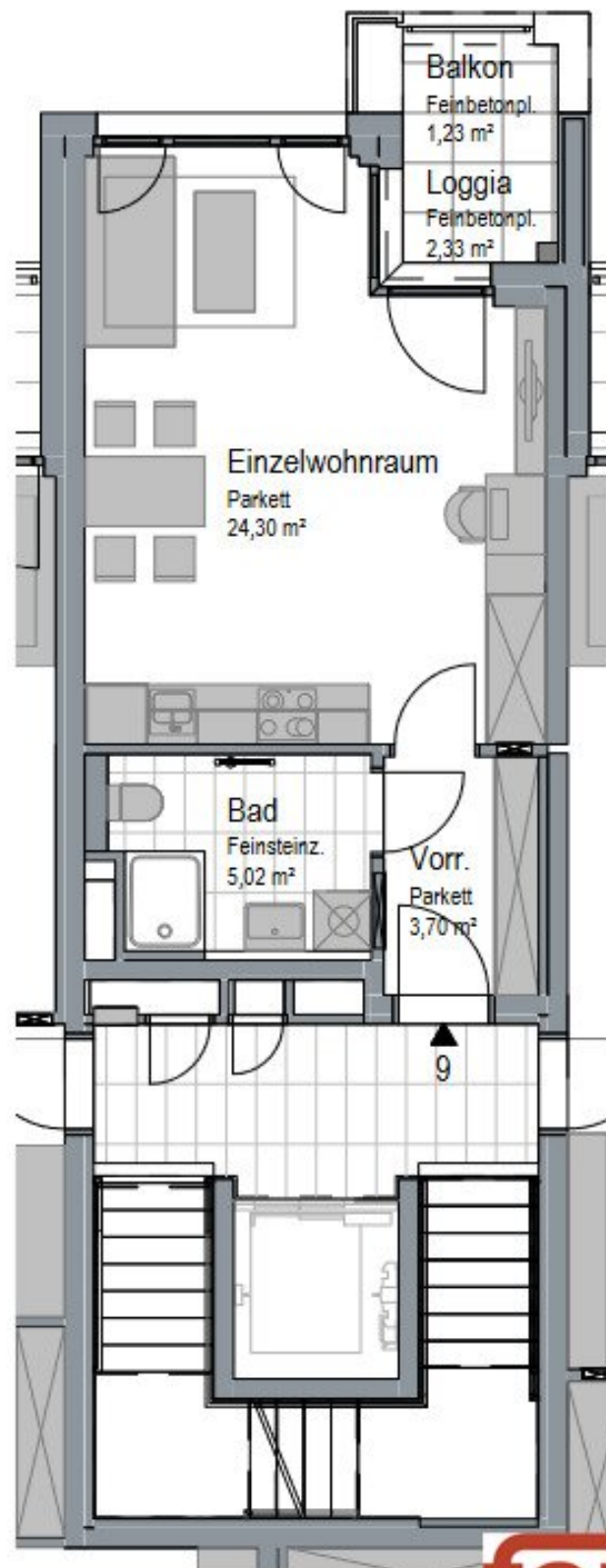
Jochen Schön

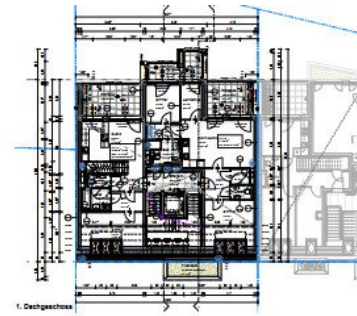
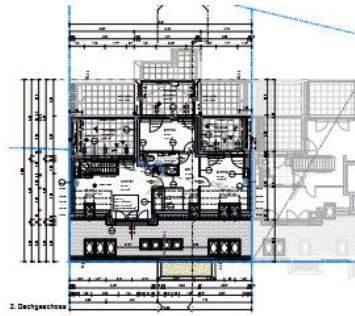
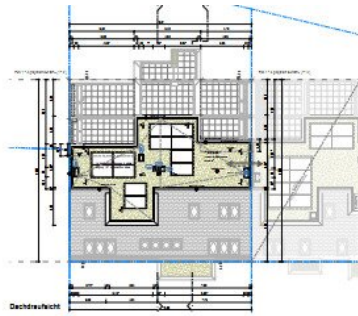




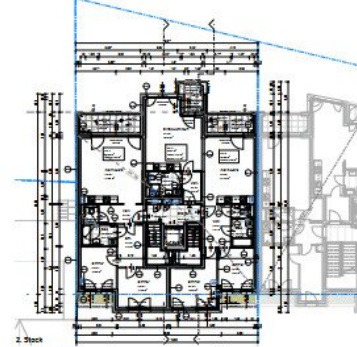
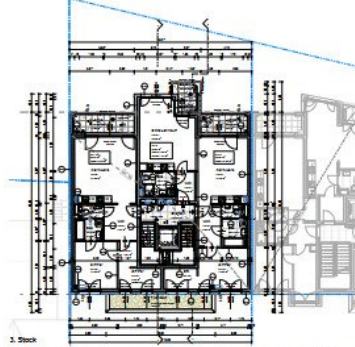
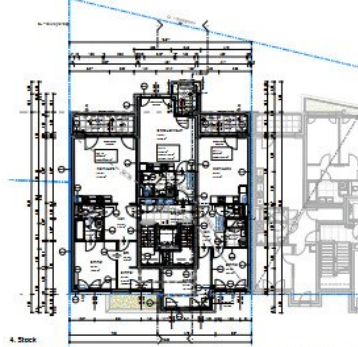








| Table 1. Demographic characteristics of the study population |        |            |             |              |       |          |
|--------------------------------------------------------------|--------|------------|-------------|--------------|-------|----------|
| Characteristic                                               | Number | Percentage | Mean (SD)   | Median (IQR) | Range | Skewness |
| Age (years)                                                  | 100    | 100        | 55.5 (10.5) | 54 (42-66)   | 25-85 | 0.85     |
| Gender                                                       |        |            |             |              |       |          |
| Male                                                         | 55     | 55         |             |              |       |          |
| Female                                                       | 45     | 45         |             |              |       |          |
| Marital status                                               |        |            |             |              |       |          |
| Married                                                      | 65     | 65         |             |              |       |          |
| Single                                                       | 35     | 35         |             |              |       |          |
| Education level                                              |        |            |             |              |       |          |
| High school or above                                         | 75     | 75         |             |              |       |          |
| Below high school                                            | 25     | 25         |             |              |       |          |
| Occupation                                                   |        |            |             |              |       |          |
| Retired                                                      | 40     | 40         |             |              |       |          |
| Unemployed                                                   | 30     | 30         |             |              |       |          |
| Employed                                                     | 30     | 30         |             |              |       |          |
| Comorbidity                                                  |        |            |             |              |       |          |
| Yes                                                          | 20     | 20         |             |              |       |          |
| No                                                           | 80     | 80         |             |              |       |          |



```

// 1. Create the array
int[] numbers = new int[10];

// 2. Fill the array with values
for (int i = 0; i < numbers.length; i++)
{
    numbers[i] = i * 2;
}

// 3. Print the array
for (int i = 0; i < numbers.length; i++)
{
    Console.WriteLine(numbers[i]);
}

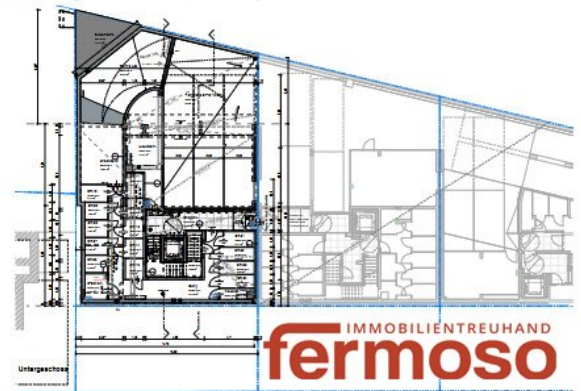
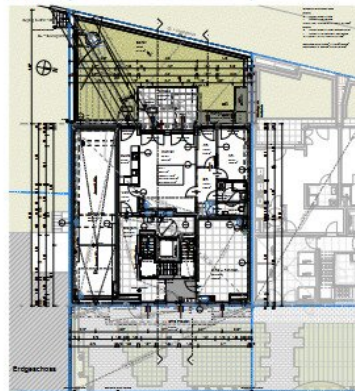
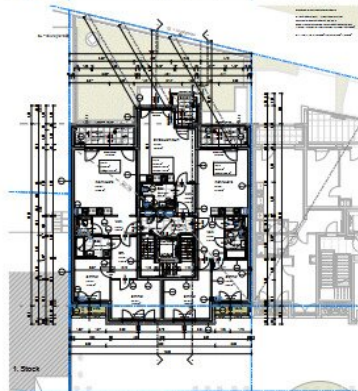
```

### Einheitspolynom $S_n$ und $S_n$ -Polynom

Das  $n$ -te Einheitspolynom  $S_n$  ist das Polynom

$$S_n(x) = \frac{1}{n!} \left( \frac{d}{dx} \right)^n x^n = 1$$

Das  $n$ -te  $S_n$ -Polynom  $S_n$  ist das Polynom

$$S_n(x) = \frac{1}{n!} \left( \frac{d}{dx} \right)^n x^n = 1$$


## 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 <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,<br>3.OG   | 64m <sup>2</sup>  | 2 |  | 8m <sup>2</sup> |    |   | 365.000<br>€ | 15% | 419.460<br>€ |
| Top 13,<br>4.OG   | 64m <sup>2</sup>  | 2 |  | 8m <sup>2</sup> |    |   | 375.000<br>€ | 15% | 431.500<br>€ |
| Top 15,<br>1-2 DG | 122m <sup>2</sup> | 4 |  |                 | 45 | 1 | 660.000<br>€ | 15% | 760.480<br>€ |

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