

**LIFE STYLE SIEGER NÄHE KAISERWASSER!  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 6134**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <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>       | 45,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 51,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 329.900,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 150,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 15,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

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









IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Fläche von 45 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei helle und freundliche Zimmer, erfüllt diese Wohnung alles, was das Herz begehrt. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines Neubaus und bietet mit ihrem Balkon einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und die Ruhe der Natur direkt vor Ihrer Tür erleben. Die hochwertige Ausstattung der Wohnung wird Sie begeistern. Edler Parkettboden kombiniert mit stilvollen Fliesen verleiht den Räumen eine gemütliche und gleichzeitig moderne Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die zentrale Heizungsanlage für Ihren Komfort das ganze Jahr über sorgt. Die offene Wohnküche ist nicht nur ein praktischer Raum zum Kochen, sondern auch ein geselliger Ort, an dem Sie mit Freunden und Familie unvergessliche Abende verbringen können. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Ebenso gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu gemütlichen Bäckereien.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser einzigartigen Wohnung.

Optional kann eine Parkplatz mit 13.000€ erworben werden.

Baurechtszins: 150€/Monat, Laufzeit 100 Jahre

### 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