

## 2 Zimmer Gartenidylle in urbaner Lage jetzt verfügbar



**Objektnummer: 6211**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 39,63 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 106,30 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 44,76 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 2,21 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 340.032,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Dean Banovic

Fermoso Immobilien Treuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

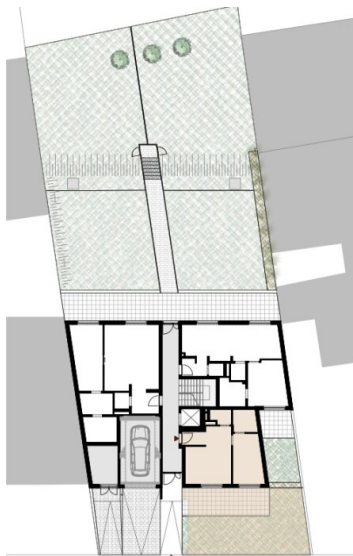
T +43 676 9261 529  
H +43 676 9261 529

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



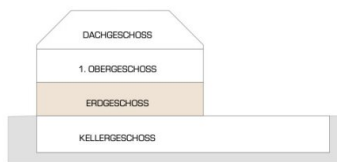


IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



Kolbegasse

ERDGESCHOSS M = 1:300

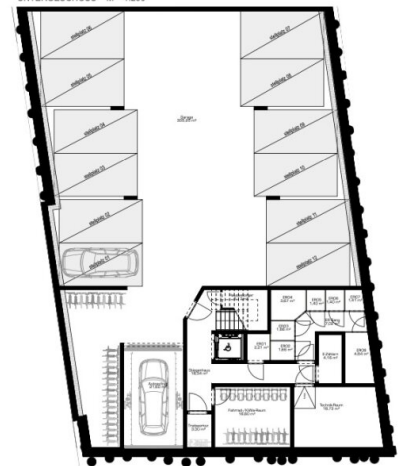


M = 1:300



M 1:100

UNTERGESCHOSS M = 1:200



ERDGESCHOSS

TOP 01

|           |          |
|-----------|----------|
| Wohnküche | 18,36 m² |
| Zimmer    | 12,04 m² |
| Bad       | 4,26 m²  |
| Vorraum   | 2,54 m²  |
| WC        | 2,34 m²  |
| Terrasse  | 19,75 m² |
| Garten    | 44,76 m² |

TOP 01 - GESAMT

|          |          |
|----------|----------|
| NfL      | 39,63 m² |
| Terrasse | 19,75 m² |
| Garten   | 44,76 m² |



M 1:200

**fermoso**  
IMMOBILIENTREUHAND

# Objektbeschreibung

**Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,**

wir freuen uns, Ihnen den Verkaufsstart einer besonders attraktiven Gartenwohnung im Rahmen eines hochwertigen Neubauprojekts im 23. Bezirk ankündigen zu dürfen  
– **Fertigstellung im Herbst 2025.**

Die **Top 1** befindet sich im Erdgeschoss und vereint kompakte Wohnqualität mit großzügiger Freifläche – perfekt für Menschen, die Ruhe und Sonne schätzen.

## Wohnen mit Garten: Ihre Highlights

- **Wohnfläche:** ca. 40 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 20 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten:** ca. 45 m<sup>2</sup> – sonnige Süd-Ausrichtung
- **2 helle Zimmer + Terrasse & Garten**
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m
- **Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive**

## Ausgestattet mit Liebe zum Detail

**Innenausstattung:**

- **3-Schicht Eichenparkett "CHALET 190"** in Wohnküche & Schlafzimmer (1900×190×3 mm, weiß beschichtete Sockelleisten)
- **Edle Feinsteinzeugfliesen (60×120 cm)** in Bad, Vorraum & WC
- **Feinsteinzeug-Wandfliesen (30×60 cm)** im WC
- **Fußbodenheizung & Kühlung über Betonkernaktivierung**
- **Raumweise steuerbar mit digitalem Thermostat**
- **Terrasse mit robusten Feinsteinzeugplatten (2 cm), verlegt im Splittbett**

- Elektrische Außenbeschattung per Funkbedienung
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre (RC3)
- Verkabelte Alarmanlage im EG inkludiert
- Videogegegensprechanlage
- Wasseranschluss im Garten

#### Energieversorgung:

- Moderne Wärmepumpen als zentrale Energiequelle
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Allgemeinbereiche

Optional steht ein **Tiefgaragenplatz** zur Verfügung – bequem erreichbar über Autolift, extra groß für komfortables Ein- und Aussteigen.

#### Top-Lage mit Rundumversorgung

Alle wichtigen Einrichtungen für den Alltag sind in wenigen Minuten erreichbar:

- **Supermarkt:** ca. 270 m
- **Einkaufszentrum:** ca. 350 m
- **Kindergarten:** ca. 600 m
- **Volksschule & Gymnasium:** ca. 150 m
- **Apotheke:** ca. 500 m
- **Arzt:** ca. 650 m
- **Bahnhof:** ca. 1.000 m
- **Straßenbahn:** ca. 600 m
- **U-Bahn:** ca. 2.000 m
- **Autobahnauffahrt:** ca. 350 m

- **Sport & Freizeit:** Radwege, Stadtwanderwege, Tennis- & Fußballplätze in direkter Umgebung

**Für Besichtigungen stehe ich Ihnen 7 Tage die Woche, 24 Stunden zur Verfügung.**

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 15 29

**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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap