

PROVISIONSFREI-Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Eigengarten



Objektnummer: 6227

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:	52,61 m ²
Nutzfläche:	196,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	131,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	471.592,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

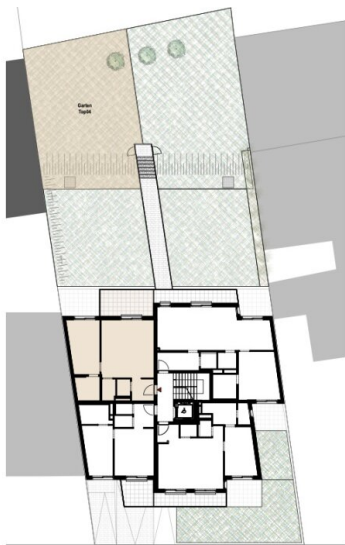
Fermoso Immobilienreuehand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

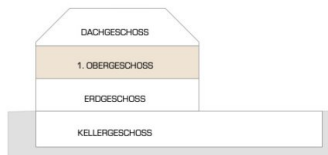






Kolbegasse

1.OBERGESCHOSS M = 1:300

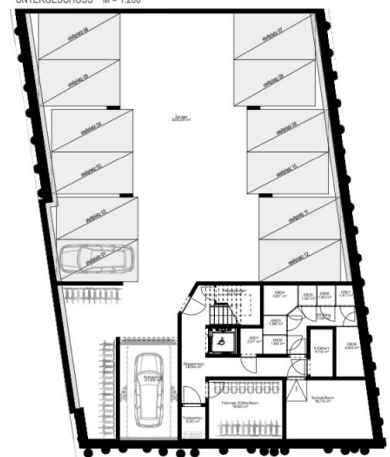


M = 1:300



M 1:100

UNTERGESCHOSS M = 1:200



1.OBERGESCHOSS

TOP 05

Wohnküche	26,04 m²
Zimmer	13,80 m²
Bad	4,70 m²
Vorraum	4,29 m²
Alt	2,32 m²
WC	1,95 m²
Balkon	12,59 m²
Garten	131,13 m²

TOP 05 - GESAMT

NFL	53,10 m²
Balkon	12,59 m²
Garten EG	131,13 m²



M 1:200

fermoso IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

im 1. Obergeschoss eines modernen, architektonisch ansprechenden Neubauprojekts im 23. Bezirk wartet mit **Top 5** eine stilvolle 2-Zimmer-Wohnung auf Sie, die durch kompakte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und großzügige Außenflächen überzeugt.

Besonderes Highlight: Neben dem **sonnigen Balkon** steht Ihnen ein **Eigengarten mit über 130 m²** im Erdgeschoss zur Verfügung – ideal für Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.

Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2025.

Ihre Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 53 m²
- **Balkon:** ca. 12 m²
- **Eigengarten:** ca. 131 m²
- **2 Zimmer + Abstellraum + separates WC**
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m
- **Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive**

Hochwertige Ausstattung

- 3-Schicht Eichenparkett „CHALET 190“ im gesamten Wohnbereich
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (60 × 120 cm) in Vorraum, Bad & WC
- Fußbodenheizung & Kühlung über Betonkernaktivierung
- Elektrische Außenbeschattung mit Funkbedienung
- Videogegensprechanlage
- Einbruchhemmende Eingangstüre (RC3)

- Hochwertige Marken-Sanitärkeramik (Ideal Standard, Geberit)
- Balkon mit langlebigem Feinsteinzeugbelag
- Garten mit Wasseranschluss
- Energieversorgung über moderne Wärmepumpen
- Photovoltaikanlage für Allgemeinbereiche
- Optional: Tiefgaragenplatz mit Autolift verfügbar

Für Anleger – All-in-One Paket

Diese Wohnung eignet sich hervorragend zur **Vermietung** – sei es als klassische Anlage oder zur langfristigen Kapitalvorsorge.

Ich übernehme für Sie gerne die gesamte Vermietung, sodass Sie ein „All-in-One“-Paket erhalten – unkompliziert, effizient und professionell aus einer Hand.

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Stand Juli 2025)

Beispielrechnung bei € 500.000 Finanzierung:

- **Fixzinsrate 10 Jahre:** ab € 2.123,–
- **Effektivzinssatz:** 3,8 % p.a.
- **Mindestzins-Szenario:** ab ca. € 1.695,–
- **Maximalszenario (6 %):** bis ca. € 2.776,–
- **Laufzeit:** bis zu 35 Jahre

Ich unterstütze Sie auch gerne bei der Finanzierung oder stelle den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her.

Lage mit Mehrwert – alles fußläufig

- Supermarkt: ca. 270 m
- Kindergarten: ca. 600 m

- Volksschule & Gymnasium: ca. 150 m
- Apotheke & Arzt: ca. 500–650 m
- Straßenbahn, Bus, S-Bahn, U-Bahn: 75 m bis 2.000 m
- Freizeit: Stadtwanderwege, Radwege, Tennis- & Fußballplätze in unmittelbarer Nähe

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

Dean Banovic

? 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