

## Großzügige Balkonwohnung mit optionalem Eigengarten



**Objektnummer: 6226**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	150,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	568.744,00 €

## Ihr Ansprechpartner

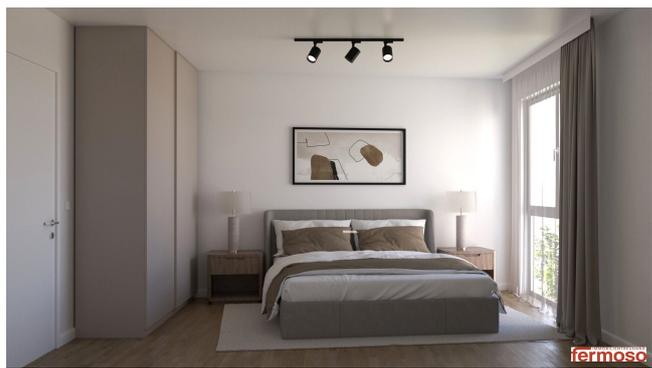


### Dean Banovic

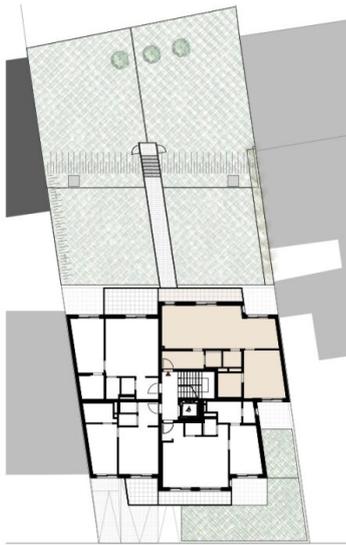
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

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

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

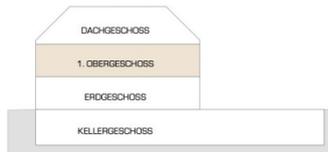






Kolbegasse

1.OBERGESCHOSS M = 1:300

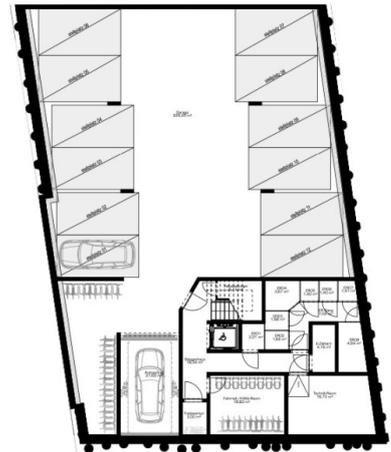


M = 1:300



M 1:100

UNTERGESCHOSS M = 1:200



1.OBERGESCHOSS

TOP 04

Wohnküche	37,49 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,89 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,57 m <sup>2</sup>
Bad	4,24 m <sup>2</sup>
AR	2,56 m <sup>2</sup>
WC	2,53 m <sup>2</sup>
Balkon	9,88 m <sup>2</sup>
Garten	150,48 m <sup>2</sup>

TOP 04 - GESAMT

NFL	69,54 m <sup>2</sup>
Balkon	9,88 m <sup>2</sup>



M 1:200

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Objektbeschreibung

## Großzügige Balkonwohnung mit optionalem Eigengarten

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

im 1. Obergeschoss eines exklusiven Neubauprojekts mit nur 11 Wohneinheiten erwartet Sie mit **Top 4** eine besonders großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit fast 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und sonnigem Balkon.

Ein besonderes Extra: Zur Wohnung kann ein **Eigengarten mit rund 150 m<sup>2</sup>** optional zugeordnet werden – eine Rarität in dieser Lage und Etage!

Die Fertigstellung erfolgt im **Herbst 2025**.

## Ihre Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 69,5 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 9,9 m<sup>2</sup>
- **Garten (optional):** ca. 150 m<sup>2</sup>
- **Großzügige Wohnküche + Schlafzimmer**
- **Abstellraum und separates WC**
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m
- **Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive**

## Premium Ausstattung

- 3-Schicht Eichenparkett „CHALET 190“ im Wohnbereich
- Feinsteinzeugfliesen in Bad, WC, Vorraum & AR
- Fußbodenheizung & Kühlung über Betonkernaktivierung
- Digitale Raumthermostate

- Elektrische Außenbeschattung per Funk
- Videogegensprechanlage
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre (RC3)
- Balkon mit robustem Feinsteinzeugbelag
- Energieversorgung über moderne Wärmepumpen
- PV-Anlage für Allgemeinstrom
- Tiefgaragenplatz mit Autolift optional verfügbar

## **Für Anleger – Vermietung inklusive**

Diese Wohnung ist nicht nur als Eigenheim interessant – sie eignet sich **ideal als Investment**. **Für Anleger übernehme ich gerne auch die Vermietung – Sie bekommen alles aus einer Hand.**

Ein **rundum-sorglos All-in-One-Paket**: Beratung, Kaufabwicklung, Erstvermietung und Betreuung.

## **Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Stand Juli 2025)**

Für ein Projekt in dieser Größenordnung (z. B. € 500.000 Finanzierung):

- **Fixzinsrate für 10 Jahre:** ab € 2.123,-
- **Effektivzinssatz:** 3,8 % p.a.
- **Minimalszenario:** ab ca. € 1.695,-
- **Maximalszenario (6 %):** bis ca. € 2.776,-
- **Gesamtlaufzeit:** bis zu 35 Jahre

Gerne begleite ich Sie auch bei der Finanzierungsplanung oder vermittele Ihnen einen zuverlässigen Partner.

## **Lage & Infrastruktur – Beste Nahversorgung**

- Supermarkt: ca. 270 m

- Einkaufszentrum: ca. 350 m
- Kindergarten: ca. 600 m
- Schulen (Volks- & Gymnasium): ca. 150 m
- Apotheke & Arzt: ca. 500–650 m
- Öffentlicher Verkehr (Bus, Straßenbahn, Bahn, U-Bahn): 75–2.000 m
- Freizeitangebote: Stadtwanderwege, Radwege, Sportanlagen fußläufig erreichbar

**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