

ERSTBEZUG! FEELING HOME!



Objektnummer: 6250

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	365.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.069,44 €
Betriebskosten:	94,08 €
Heizkosten:	76,16 €
USt.:	34,05 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ilksev Karakas



IMMOBILIENVERHAND
fermoso



fermoso

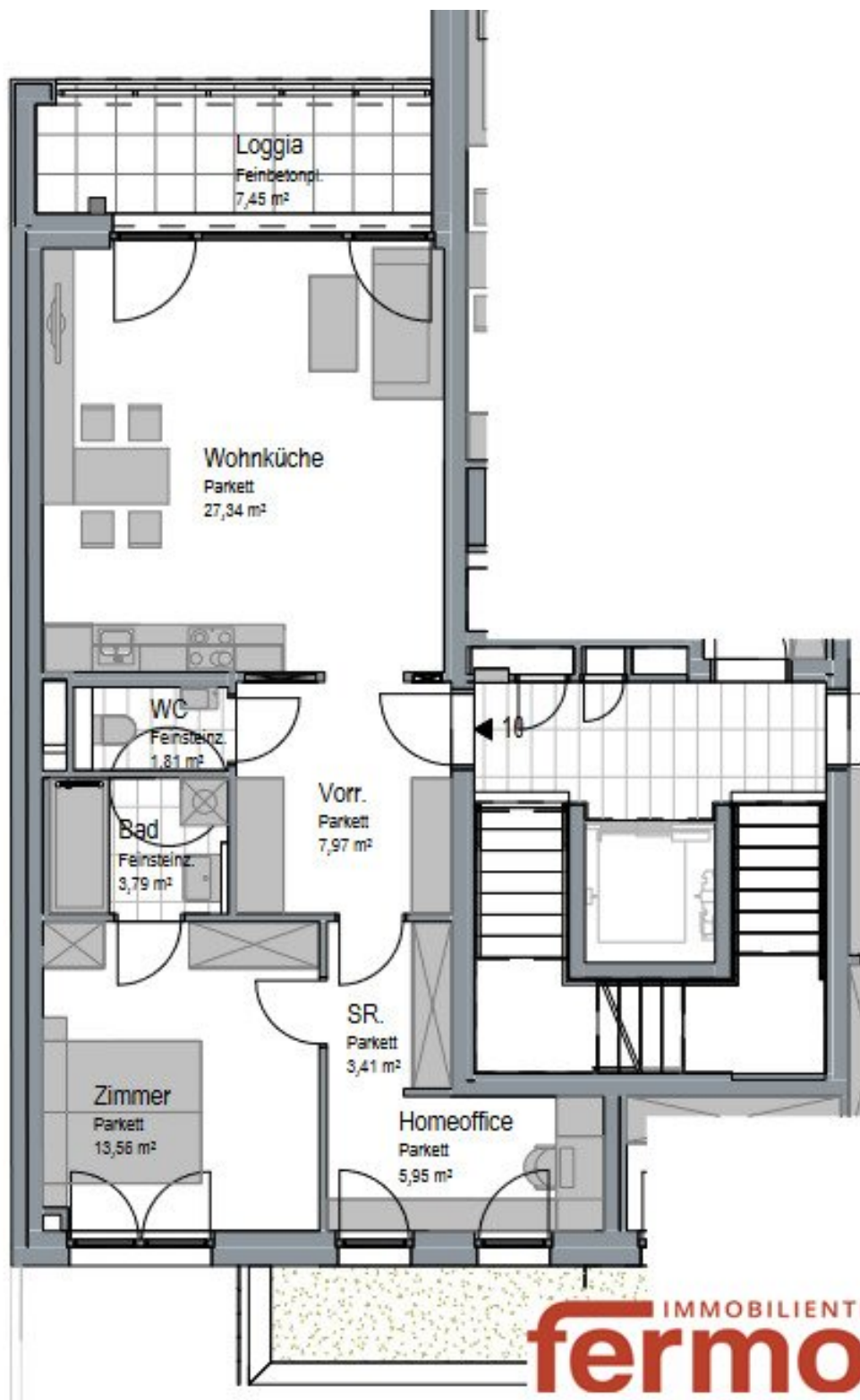


fermoso

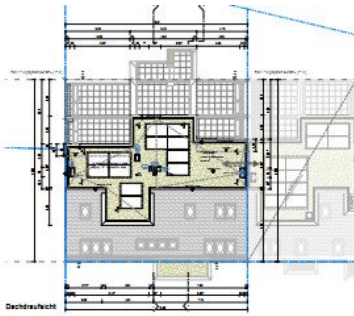




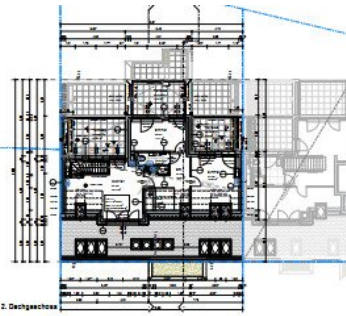




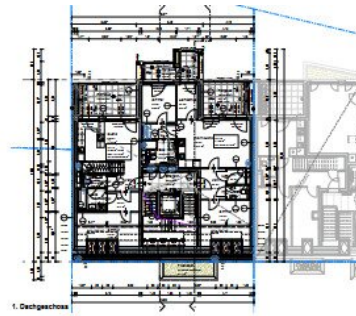
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



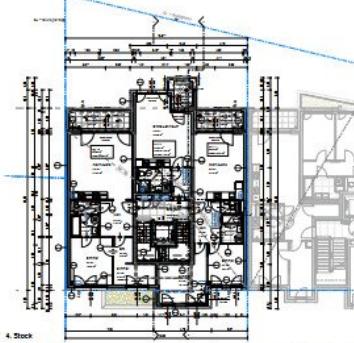
Dachterrasse



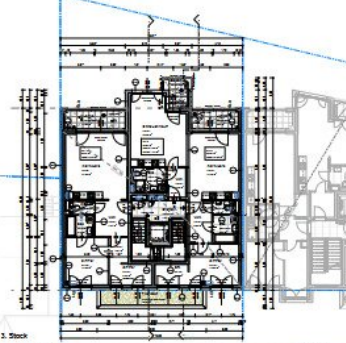
2. Dachgeschoss



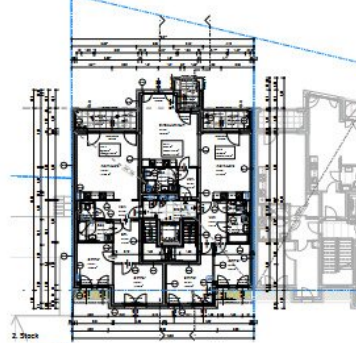
1. Dachgeschoss



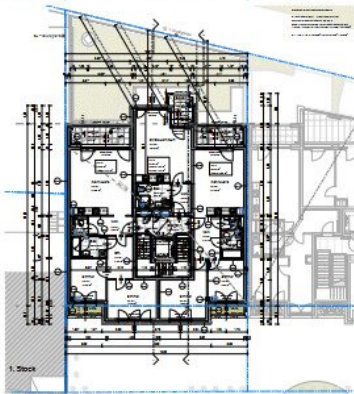
4. Stock



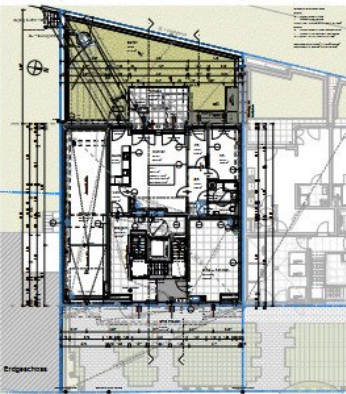
3. Stock



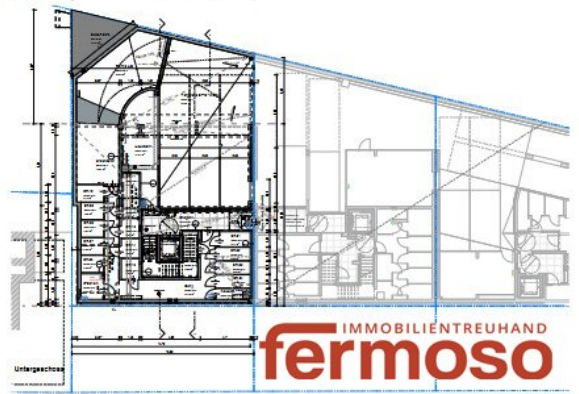
2. Stock



1. Stock



Erdgeschoss



Untergeschoss

Zusammenfassung									
Fläche	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche
Baufläche	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Nutzfläche	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Bruttovolumen	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Nettovolumen	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Bruttowert	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Nettowert	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Bruttowert	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Nettowert	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Bruttowert	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Nettowert	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00

ANMERKUNGEN:
 1. Die Flächenangaben sind auf Basis der technischen Zeichnungen erstellt.
 2. Die Flächenangaben sind auf Basis der technischen Zeichnungen erstellt.
 3. Die Flächenangaben sind auf Basis der technischen Zeichnungen erstellt.

STANDARDISATION:
 1. Die Flächenangaben sind auf Basis der technischen Zeichnungen erstellt.
 2. Die Flächenangaben sind auf Basis der technischen Zeichnungen erstellt.
 3. Die Flächenangaben sind auf Basis der technischen Zeichnungen erstellt.

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 ²	3		6 m ²			320.000 €	15%	367.240 €
Top 3, 1.OG	33m ²	1	1,5m ²	2,5m ²			verkauft	-	verkauft
Top 4, 1.OG	70m ²	3		7,5m ²			395.000 €	15%	453.960 €
Top 5, 2.OG	59m ²	3		6m ²			330.000 €	15%	379.200 €
Top 6, 2.OG	33m ²	1	1,5m ²	2,5m ²			185.000 €	15%	212.800 €
Top 7, 2.OG	70m ²	3		7,5m ²			405.000 €	15%	465.900 €
Top 8, 3.OG	54m ²	2		6m ²			310.000 €	15%	365.620 €
Top 9, 3.OG	33m ²	1	1,5	2,5m ²			185.000 €	15%	212.800 €

Top 10, 3.OG	64m ²	2		8m ²			365.000 €	15%	419.460 €
Top 13, 4.OG	64m ²	2		8m ²			375.000 €	15%	431.500 €
Top 15, 1-2 DG	122m ²	4			45	1	660.000 €	15%	760.480 €

Diese erstklassige Vorsorgewohnung bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Investition, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente. Betreten Sie diese lichtdurchflutete Wohnung in der 3. Etage und lassen Sie sich von der optimalen Raumaufteilung begeistern. Auf großzügigen 64 m² erstreckt sich eine durchdachte Wohnfläche, die Ihnen mit drei Zimmern und einer offenen Wohnküche vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich eine persönliche Wohlfühloase schaffen. Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Materialien und moderne Ausstattung: Fliesen und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung und die Zentralheizung für eine angenehme Wärme an kalten Tagen sorgen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die zum Entspannen einlädt.

Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet, sondern auch einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien und lassen Sie sich von der ruhigen Atmosphäre inspirieren. Die Lage dieser Wohnung ist ideal für Familien und aktive Lebensstile. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind fußläufig erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

- **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