

Großzügige 2- Zimmer Balkonwohnung mit optionalem Eigengarten



Objektnummer: 6299

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

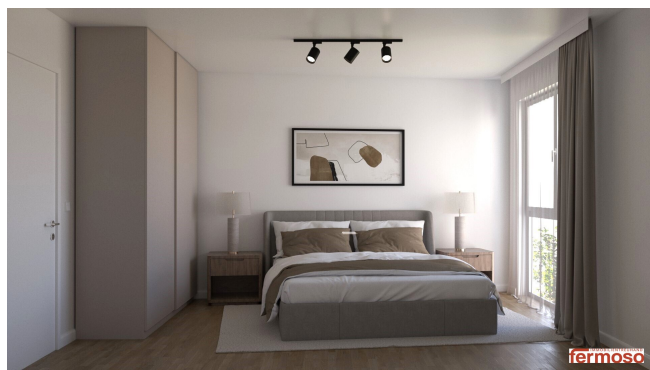


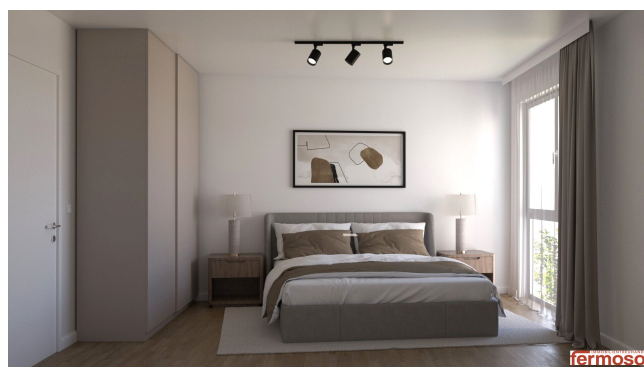
Dean Banovic

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



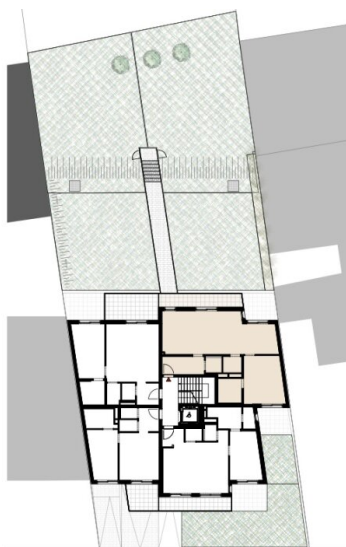






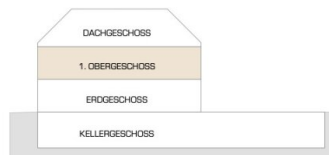






Kolbegasse

1.OBERGESCHOSS M = 1:300

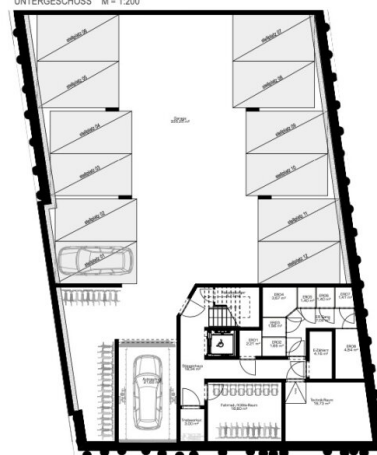


M = 1:300



M 1:100

UNTERGESCHOSS M = 1:200



1.OBERGESCHOSS

TOP 04

Wohnküche	37.49 m²
Esszimmer	15.89 m²
Schlafzimmer	6.57 m²
Bad	4.54 m²
Wohnraum	2.58 m²
WC	2.08 m²
Balkon	9.88 m²
Garten	150.48 m²

TOP 04 - GESAMT

NFL	69.54 m²
Balkon	9.88 m²



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 m² Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und sonnigem Balkon.

Ein besonderes Extra: Zur Wohnung kann ein **Eigengarten mit rund 150 m²** 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 m²
- **Balkon:** ca. 9,9 m²
- **Garten (optional):** ca. 150 m²
- **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

? +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