# **ERSTBEZUG! FEELING HOME!**



Objektnummer: 6405
Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1230 Wien

Baujahr: 2023

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:54,00 m²Nutzfläche:60,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

**Keller:** 4,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 29,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,74

 Kaufpreis:
 365.620,00 €

 Kaufpreis / m²:
 6.093,67 €

 Betriebskosten:
 79,38 €

 Heizkosten:
 64,26 €

 USt.:
 28,73 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## **Ihr Ansprechpartner**



**Ilksev Karakas** 













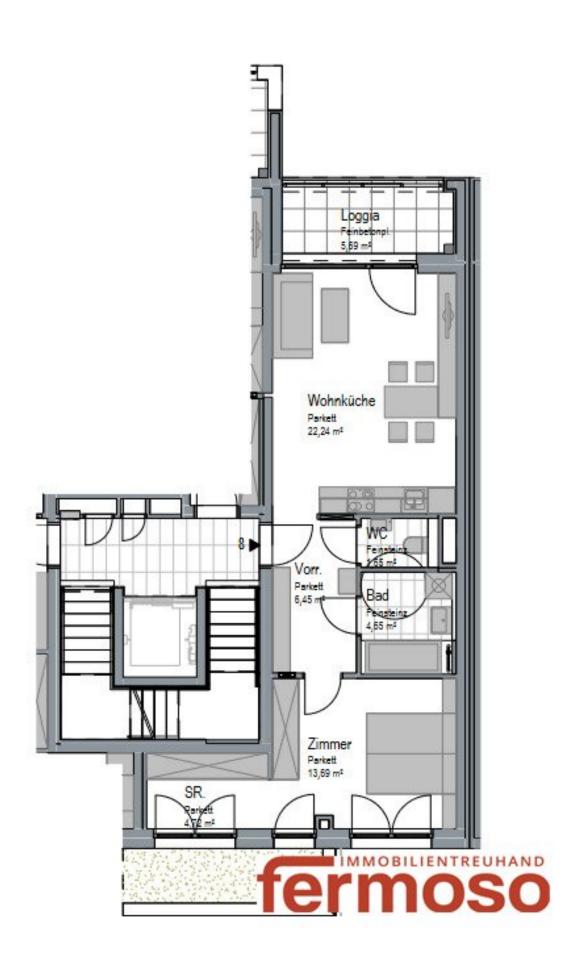














## **Objektbeschreibung**

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 wohlzufühlen. 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

Wohnu ng	Wohnfl äche	Zimmer	Balkon	Loggia	Terrass e	TG-Stell platz	Preis netto	UST	Preis brutto
Top 2, 1.OG	59m²	3		6 m²			320.000 €	15%	367.240 €
Top 3, 1.OG	33m²	1	1,5m²	2,5m€			verkauft	-	verkauft
Top 4, 1.OG	70m²	3		7,5m²			395.000 €	15%	453.960 €
Top 5, 2.OG	59m²	3		6m²			330.000 €	15%	379.200 €
Top 6, 2.OG	33m²	1	1,5m²	2,5m²			185.000 €	15%	212.800 €
Top 7, 2.OG	70m²	3		7,5m²			405.000 €	15%	465.900 €
Top 8, 3.OG	54m²	2		6m²			310.000 €	15%	365.620 €
Top 9, 3.OG	33m²	1	1,5	2,5m²			185.000 €	15%	212.800 €

Top 10, 3.OG	64m²	2	8m²		365.000 €	419.460 €
Top 13, 4.OG	64m²	2	8m²		375.000 €	431.500 €
Top 15, 1-2 DG	122m²	4		45	660.000 €	760.480 €

Diese charmante Vorsorgewohnung im 3. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnkonzept, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität. Mit einer großzügigen Fläche von 54 m² und zwei lichtdurchfluteten Zimmern präsentiert sich diese Wohnung als perfekter Rückzugsort für Singles, Paare oder als attraktive Investitionsmöglichkeit. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie in ein frisch renoviertes und hochwertig ausgestattetes Zuhause einziehen. Genießen Sie die Annehmlichkeiten einer offenen Wohnküche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und Ihnen viel Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie bietet. Die Wohnung ist mit modernster Technologie ausgestattet, darunter Solarenergie, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Energiekosten senken kann.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, von der Sie einen herrlichen Grünblick genießen können. Hier können Sie entspannen, die Sonne genießen und die frische Luft im Freien erleben.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Dies macht diese Wohnung nicht nur zu einem perfekten Zuhause, sondern auch zu einer ausgezeichneten Investition in die Zukunft.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem Schmuckstück zu überzeugen!

- 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

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